



Tel: +593 2 254 4024  
Fax: +593 2 223 2621  
www.bdo.ec

Amazonas N21-252 y Carrión  
Edificio Londres. Piso 5  
Quito - Ecuador  
Código Postal: 17-11-5058 CCI

Tel: +593 4 256 5394  
Fax: +593 4 256 1433

9 de Octubre 100 y Malecón  
Edificio La Previsora, Piso 25, Oficina 2505  
Guayaquil - Ecuador  
Código Postal: 09-01-3493

## Informe de los Auditores Independientes

A los señores Accionistas y Junta Directiva de  
Inversiones Inmobiliarias Guayaquil IGSA S.A.  
Guayaquil, Ecuador

### **Dictamen sobre los estados financieros**

1. Hemos auditado los balances generales que se adjuntan de Inversiones Inmobiliarias Guayaquil IGSA S.A. (Una Subsidiaria de Inversiones Aries S.A. Invaries) al 31 de diciembre de 2010 y 2009 y los correspondientes estados de resultados, evolución del patrimonio y flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, así como el resumen de políticas de contabilidad significativas y otras notas aclaratorias.

### **Responsabilidad de la administración sobre los estados financieros**

2. La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, ya sea debido a fraude o a error; seleccionando y aplicando políticas contables apropiadas y haciendo estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

### **Responsabilidad del auditor**

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros con base a nuestras auditorías. Excepto por lo mencionado en el párrafo quito, condujimos nuestras auditorías de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento NIAA. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos, así como que planeemos y desempeñemos la auditoría para obtener seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de representación errónea de importancia relativa.
4. Una auditoría implica desempeñar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representación errónea de importancia relativa de los estados financieros, ya sea debido a fraude o a error. Al hacer esas evaluaciones del riesgo, el auditor considera el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros por Inversiones Inmobiliarias S.A. (Una Subsidiaria de Inversiones Aries S.A. Invaries), para diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Inversiones Inmobiliarias S.A. (Una Subsidiaria de Inversiones Aries S.A. Invaries). Una auditoría también incluye, evaluar la propiedad de las políticas contables usadas y lo razonable de las estimaciones contables hechas por la Administración, así como evaluar la presentación general de los estados financieros. Creemos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestras opiniones de auditoría.

5. Como se menciona en la Nota D, a los estados financieros adjuntos, al 31 de diciembre del 2010 y 2009, la Compañía posee inversiones en acciones en compañías subsidiarias, las cuales están registradas al costo reexpresado. De acuerdo con la Norma Ecuatoriana de Contabilidad No. 19, se requiere de estados financieros consolidados con las compañías subsidiarias, en adición la Compañía no realizó ningún ajuste por la aplicación del método de participación. En razón de estas circunstancias, no nos fue posible determinar los efectos sobre los estados financieros adjuntos.

#### Opinión

6. En nuestra opinión, excepto por los efectos de aquellos ajustes de haberse requerido alguno que pudieron haber sido determinados como necesarios si no hubiera existido la limitación mencionada en el párrafo quinto para los años 2010 y 2009, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de Inversiones Inmobiliarias Guayaquil IGSA S.A. (Una Subsidiaria de Inversiones Aries S.A. Invaries), al 31 de diciembre de 2010 y 2009, los resultados de sus operaciones, la evolución del patrimonio y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad.

#### Énfasis

7. Tal como se menciona en la Nota U, según Resolución No. 08.G.DSC.010 en el año 2008, se dispone que las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), serán de aplicación obligatoria de acuerdo al cronograma establecido en dicha resolución para las entidades sujetas al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías; y la Resolución No.SC.DS.G.09.006 en el año 2009 emite el Instructivo complementario para la implementación de los principios contables establecidos en las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF. La Compañía prepara sus estados financieros sobre la base de las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), las cuales difieren en ciertos aspectos de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).
8. Mediante Resoluciones No. 06.Q.ICI003 del 21 de agosto de 2006 y No. ADM-08-199 del 3 de julio de 2008, emitidas por la Superintendencia de Compañías, dispone adoptar las Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento "NIAA" y su aplicación obligatoria a partir del 1 de enero de 2009.
9. Estos estados financieros deben leerse conjuntamente con los estados financieros consolidados de Inversiones Aries S.A. Invaries y Subsidiarias.

**Informe sobre otros requisitos legales y reguladores**

10. Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de Inversiones Inmobiliarias Guayaquil IGSA S.A. como agente de retención y percepción por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2010, se emite por separado.

*BDO FOUADOR.*

Mayo 2, 2011  
RNAE No. 193



Nancy Gavelá - Socia

**Inversiones Inmobiliarias Guayaquil IGSA S.A.**  
**(Una Subsidiaria de Inversiones Aries S.A. Invaries)**

**Balances Generales**

**(Expresados en dólares)**

| <b>Diciembre 31,</b>                           |          | <b>2010</b>       | <b>2009</b>       |
|------------------------------------------------|----------|-------------------|-------------------|
| <b>Activos</b>                                 |          |                   |                   |
| <b>Activos corrientes:</b>                     |          |                   |                   |
| Efectivo                                       | (Nota A) | 43,189            | 663,655           |
| Cuentas por cobrar                             | (Nota B) | 1,600,491         | 1,413,390         |
| Gastos pagados por anticipado                  |          | 5,512             | 5,733             |
| <b>Total activos corrientes</b>                |          | <b>1,649,192</b>  | <b>2,082,778</b>  |
| Propiedades, mobiliario y equipos              | (Nota C) | 5,341,133         | 5,185,440         |
| Inversiones permanentes                        | (Nota D) | 1,090,690         | 1,092,698         |
| Cuentas por cobrar largo plazo                 | (Nota E) | 3,349,926         | 3,299,676         |
| Cargos diferidos                               |          | 8,424             | -                 |
|                                                |          | <b>11,439,365</b> | <b>11,660,592</b> |
| <b>Pasivos y patrimonio de los accionistas</b> |          |                   |                   |
| <b>Pasivos corrientes:</b>                     |          |                   |                   |
| Préstamos y sobregiros bancarios               | (Nota F) | 1,176,554         | 2,675,000         |
| Cuentas por pagar                              | (Nota G) | 574,322           | 426,481           |
| Obligaciones con los trabajadores              |          | 27,735            | 27,735            |
| Porción corriente del pasivo a largo plazo     | (Nota I) | 304,830           | 423,204           |
| <b>Total pasivos corrientes</b>                |          | <b>2,083,441</b>  | <b>3,552,420</b>  |
| Pasivo a largo plazo                           | (Nota I) | 5,539,132         | 4,457,352         |
| Intereses acumulados por pagar                 | (Nota J) | 148,895           | 162,325           |
| Cuentas por pagar largo plazo                  | (Nota K) | 814,743           | 818,093           |
| <b>Total pasivos</b>                           |          | <b>8,586,211</b>  | <b>8,990,190</b>  |
| <b>Patrimonio de los accionistas:</b>          |          |                   |                   |
| Capital social                                 | (Nota L) | 10,000            | 10,000            |
| Aportes para futura capitalización             | (Nota M) | 33,427            | 33,427            |
| Reserva legal                                  | (Nota N) | 154               | 154               |
| Reserva facultativa                            | (Nota O) | 557               | 557               |
| Reserva por valuación                          | (Nota P) | 2,297,295         | 2,297,295         |
| Utilidades retenidas                           | (Nota Q) | 511,721           | 328,969           |
| <b>Total patrimonio de los accionistas</b>     |          | <b>2,853,154</b>  | <b>2,670,402</b>  |
|                                                |          | <b>11,439,365</b> | <b>11,660,592</b> |

Ver políticas de contabilidad significativas  
y notas a los estados financieros.

**Inversiones Inmobiliarias Guayaquil IGSA S.A.**  
**(Una Subsidiaria de Inversiones Aries S.A. Invaries)**

**Estados de Resultados**

**(Expresados en dólares)**

| <b>Años terminados en Diciembre 31,</b>                         | <b>2010</b>      | <b>2009</b>      |
|-----------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Ingresos:</b>                                                |                  |                  |
| Arriendos (Nota R)                                              | 1,453,759        | 1,329,491        |
| Expensas por áreas comunes                                      | 96,693           | 113,635          |
| <b>Total ingresos</b>                                           | <b>1,550,452</b> | <b>1,443,126</b> |
| <b>Costos y gastos:</b>                                         |                  |                  |
| Costos de mantenimiento y áreas comunes                         | 86,206           | 102,572          |
| Gastos operativos                                               | 772,692          | 725,101          |
| Depreciación                                                    | 217,417          | 232,453          |
| Amortización de seguros                                         | 15,643           | 20,456           |
| <b>Total costos y gastos</b>                                    | <b>1,091,958</b> | <b>1,080,582</b> |
| <b>Utilidad en operación</b>                                    | <b>458,494</b>   | <b>362,544</b>   |
| <b>Otros (gastos) ingresos:</b>                                 |                  |                  |
| Gastos financieros, neto                                        | (198,436)        | (131,667)        |
| Otros egresos, neto                                             | (23,999)         | (8,732)          |
| Ventas de activos fijos                                         | 34,144           | 62,639           |
|                                                                 | <b>(188,291)</b> | <b>(77,760)</b>  |
| <b>Utilidad antes de impuesto a la renta</b>                    | <b>270,203</b>   | <b>284,784</b>   |
| Impuesto a la renta (Nota H)                                    | 87,451           | 84,386           |
| <b>Utilidad neta</b>                                            | <b>182,752</b>   | <b>200,398</b>   |
| <b>Utilidad neta por acción</b>                                 | <b>0.73</b>      | <b>0.80</b>      |
| <b>Promedio ponderado del número de acciones en circulación</b> | <b>250,000</b>   | <b>250,000</b>   |

Ver políticas de contabilidad significativas  
y notas a los estados financieros.

**Inversiones Inmobiliarias Guayaquil IGSA S.A.**  
**(Una Subsidiaria de Inversiones Aries S.A. Invaries)**

**Estados de Evolución del Patrimonio**

**(Expresados en dólares)**

| <b>Años terminados en Diciembre 31,</b>    | <b>2010</b>      | <b>2009</b>      |
|--------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Capital social</b>                      |                  |                  |
| Saldo inicial y final                      | 10,000           | 10,000           |
| <b>Aportes para futura capitalización</b>  |                  |                  |
| Saldo inicial y final                      | 33,427           | 33,427           |
| <b>Reserva legal</b>                       |                  |                  |
| Saldo inicial y final                      | 154              | 154              |
| <b>Reserva facultativa</b>                 |                  |                  |
| Saldo inicial y final                      | 557              | 557              |
| <b>Reserva por valuación</b>               |                  |                  |
| Saldo inicial y final                      | 2,297,295        | 2,297,295        |
| <b>Utilidades retenidas</b>                |                  |                  |
| Saldo inicial                              | 328,969          | 128,571          |
| Utilidad neta                              | 182,752          | 200,398          |
| Saldo final                                | 511,721          | 328,969          |
| <b>Total patrimonio de los accionistas</b> | <b>2,853,154</b> | <b>2,670,402</b> |

**Inversiones Inmobiliarias Guayaquil IGSA S.A.**  
**(Una Subsidiaria de Inversiones Aries S.A. Invaries)**

**Estados de Flujos de Efectivo**

**(Expresados en dólares)**

| <b>Años terminados en Diciembre 31,</b>                                            | <b>2010</b>      | <b>2009</b>        |
|------------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------------------|
| <b>Flujos de efectivo por las actividades de operación:</b>                        |                  |                    |
| Efectivo recibido de clientes y compañías relacionadas                             | 1,667,586        | 1,229,604          |
| Efectivo pagado a proveedores y otros                                              | (917,588)        | (2,202,719)        |
| Intereses pagados                                                                  | (106,994)        | (94,073)           |
| Impuesto a la renta pagado                                                         | (87,451)         | (84,386)           |
| Otros (egresos) ingresos, neto                                                     | (21,169)         | 13,404             |
| <b>Efectivo neto provisto por las (utilizado en) actividades de operación</b>      | <b>534,384</b>   | <b>(1,138,170)</b> |
| <b>Flujos de efectivo por las actividades de inversión:</b>                        |                  |                    |
| Pago por compra de propiedades, mobiliario y equipos                               | (573,464)        | (21,433)           |
| Efectivo recibido por venta de propiedades, mobiliario y equipos                   | -                | 135,000            |
| Compra cartera de créditos a compañía relacionada                                  | (39,930)         | 382,931            |
| Efectivo recibido por la venta de acciones                                         | 2,008            | 8,503              |
| Aumento en otros activos                                                           | (8,424)          | -                  |
| <b>Efectivo neto (utilizado en) provisto por las actividades de inversión</b>      | <b>(619,810)</b> | <b>505,001</b>     |
| <b>Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento:</b>                   |                  |                    |
| Pago de porción corriente del pasivo a largo plazo                                 | (119,928)        | (764,562)          |
| Incremento por préstamos adquiridos                                                | 1,100,000        | 2,675,000          |
| Disminución por pagos de préstamos                                                 | (1,515,112)      | (696,565)          |
| <b>Efectivo neto (utilizado en) provisto por las actividades de financiamiento</b> | <b>(535,040)</b> | <b>1,213,873</b>   |
| <b>(Disminución) aumento neto de efectivo</b>                                      | <b>(620,466)</b> | <b>580,704</b>     |
| <b>Efectivo al inicio del año</b>                                                  | <b>663,655</b>   | <b>82,951</b>      |
| <b>Efectivo al final del año</b>                                                   | <b>43,189</b>    | <b>663,655</b>     |

**Inversiones Inmobiliarias Guayaquil IGSA S.A.**  
**(Una Subsidiaria de Inversiones Aries S.A. Invaries)**

**Conciliaciones de la Utilidad Neta con el Efectivo Neto**  
**Provisto por las (Utilizado en) Actividades de Operación**

(Expresadas en dólares)

| <b>Años terminados en Diciembre 31,</b>                                                                                       | <b>2010</b>    | <b>2009</b>        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|--------------------|
| <b>Utilidad neta</b>                                                                                                          | <b>182,752</b> | <b>200,398</b>     |
| <b>Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto (utilizado en) provisto por las actividades de operación:</b> |                |                    |
| Depreciación                                                                                                                  | 217,417        | 232,453            |
| Amortización de gastos pagados por anticipado                                                                                 | 221            | 56                 |
| Utilidad en venta de propiedades, mobiliario y equipos                                                                        | (31,314)       | (40,503)           |
| Impuesto a la renta                                                                                                           | 87,451         | 84,386             |
| Utilidad en venta de acciones                                                                                                 | -              | (5,279)            |
| <b>Cambios en activos y pasivos operativos:</b>                                                                               |                |                    |
| (Aumento) en cuentas por cobrar                                                                                               | (117,684)      | (278,643)          |
| Disminución (aumento) en cuentas por cobrar a compañías relacionadas, neto                                                    | 104,116        | (1,609,920)        |
| Aumento en cuentas por pagar y gastos acumulados por pagar                                                                    | 91,425         | 278,882            |
| <b>Efectivo neto provisto por las (utilizado en) actividades de operación</b>                                                 | <b>534,384</b> | <b>(1,138,170)</b> |

**ACTIVIDADES DE INVERSIÓN Y FINANCIAMIENTO**  
**QUE SE REALIZARON SIN DESEMBOLSOS DE EFECTIVO**

Durante el año 2010, aumentaron las cuentas por cobrar a compañías relacionadas y la propiedad, mobiliario y equipos por 231,668 producto de la venta de villas y baja de un vehículo.

Durante el año 2010, se disminuyeron las cuentas por cobrar y las cuentas por pagar en 87,451 por la compensación del impuesto a pagar con las retenciones en la fuente.

Durante el año 2009, se disminuyeron las cuentas por pagar a compañías relacionadas y las propiedades, mobiliario y equipos por 19,643, correspondientes a la venta de un vehículo a Finansauto (relacionada).



# **Inversiones Inmobiliarias Guayaquil IGSA S.A.**

## **(Una Subsidiaria de Inversiones Aries S.A. Invaries)**

### **Políticas de Contabilidad Significativas**

---

**Descripción del negocio**

Inversiones Inmobiliarias Guayaquil IGSA S. A., fue constituida mediante escritura pública otorgada en Guayaquil el 19 de agosto de 1975. Tiene por objeto social dedicarse a la industria de la construcción y actividades inmobiliarias, en todas sus ramas, especialmente en la compra, venta, alquiler y sistema de propiedad horizontal, de edificios públicos y privados, para viviendas, oficinas y otros menesteres. Sus operaciones las realiza con personal de una compañía relacionada.

La Compañía es poseída en un 99.999% por Inversiones Aries S. A. Invaries.

**Bases de presentación**

La Compañía mantiene sus registros contables en dólares y de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC).

Las políticas de contabilidad que sigue la Compañía están de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad, las cuales requieren que la gerencia efectúe ciertas estimaciones y utilice ciertos supuestos, que afectan las cifras reportadas de activos y pasivos, la revelación de contingencias activas y pasivas a la fecha de los estados financieros, así como las cifras reportadas de ingresos y gastos durante el período corriente. Las estimaciones más significativas en relación con los estados financieros adjuntos se refieren a la amortización de gastos pagados por anticipado, depreciación propiedades, mobiliario y equipos, provisión de impuesto a la renta. Aun cuando pueden llegar a diferir de su efecto final, la gerencia considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias.

**Propiedades, mobiliario y equipos**

Las propiedades, mobiliario y equipos (excepto terrenos y edificios) se encuentran registradas a su costo reexpresado (para los bienes adquiridos hasta el 31 de marzo del 2000) y al costo de adquisición (para las adiciones efectuadas a partir de esa fecha).

Los terrenos y edificios están registrados al costo revaluado, según estudio efectuado por un perito independiente en diciembre del 2000. Como contrapartida del mayor valor de estos activos se registró un crédito en la cuenta patrimonial Reserva por Valuación.

Las erogaciones por mantenimiento y reparación se cargan a gastos al incurrirse, mientras que las mejoras de importancia se capitalizan. La depreciación se calcula de acuerdo con el método de línea recta, tomando como base la vida útil estimada de los activos relacionados.

# **Inversiones Inmobiliarias Guayaquil IGSA S.A.** **(Una Subsidiaria de Inversiones Aries S.A. Invaries)**

## **Políticas de Contabilidad Significativas**

Las tasas de depreciación anual de estos activos, son las siguientes:

| <b>Activos</b>        | <b>Tasas</b> |
|-----------------------|--------------|
| Edificios             | 5%           |
| Muebles y enseres     | 10%          |
| Maquinarias y equipos | 10%          |
| Vehículos             | 20%          |
| Equipo de computación | 33,33%       |

### **Inversiones permanentes**

Las inversiones en acciones están registradas al costo de adquisición.

Las Normas Ecuatorianas de Contabilidad, establecen que cuando existen inversiones en acciones en compañías subsidiarias con una participación mayor al 50%, se requiere que la Compañía prepare estados financieros consolidados con las compañías subsidiarias, para presentar razonablemente su situación financiera, los resultados de las operaciones, la evolución del patrimonio y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha.

La Compañía no ha consolidado los estados financieros de aquellas empresas subsidiarias cuya participación es mayor al 50%. Las inversiones en acciones que representan el 100% de su participación en compañías subsidiarias están respaldadas por bienes inmuebles valuados a su precio de realización.

### **Reconocimiento de ingresos**

Los ingresos por arrendamientos y las expensas por áreas comunes son registrados como tal cuando son facturados.

### **Provisión para jubilación patronal y desahucio**

Al 31 de diciembre del 2009 y 2008, la Compañía no tiene empleados en relación directa de dependencia y contrata con una compañía relacionada los servicios de personal. La Administración considera que la Compañía no está obligada a constituir provisiones para los beneficios de jubilación patronal, indemnizaciones por desahucio, participación de empleados en las utilidades u otros beneficios establecidos en las leyes laborables.

### **Utilidad por acción**

La Compañía determina la utilidad neta por acción según la Norma Ecuatoriana de Contabilidad No. 23 "Utilidades por Acción". Según este pronunciamiento las utilidades por acción se deben calcular dividiendo la utilidad o pérdida neta del período atribuible a los accionistas ordinarios para el número promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el período.

**Inversiones Inmobiliarias Guayaquil IGSA S.A.  
(Una Subsidiaria de Inversiones Aries S.A. Invaries)**

**Políticas de Contabilidad Significativas**

---

De acuerdo con la ley ecuatoriana, las acciones comunes en ocasiones son emitidas después de algunos meses de haber recibido el capital por dichas acciones. Sin embargo, para propósitos de calcular el promedio ponderado del número de acciones comunes vigentes, las acciones comunes son consideradas vigentes desde la fecha en la cual se realizó el aporte de capital.

---

**Inversiones Inmobiliarias Guayaquil IGSA S.A.**  
**(Una Subsidiaria de Inversiones Aries S.A. Invaries)**

**Notas a los Estados Financieros**

**(Expresadas en dólares)**

**A. Efectivo**

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

| Diciembre 31,                   | 2010          | 2009           |
|---------------------------------|---------------|----------------|
| Caja General                    | 140           | 140            |
| <b>Bancos:</b>                  |               |                |
| Banco Amazonas S. A.            | -             | 121,886        |
| Banco Internacional S. A.       | 70            | 70,671         |
| International Bank of Miami     | 381           | 381            |
| Mutualista Pichincha S. A.      | 577           | 2,468          |
| Banco Santander                 | 6,247         | 459,233        |
| Banco MM Jaramillo Arteaga S.A. | 116           | 116            |
| Banco Pichincha S.A.            | -             | 8,760          |
| Banco Pacífico S. A.            | 31,678        | -              |
| Banco Produbanco                | 3,980         | -              |
|                                 | <b>43,189</b> | <b>663,655</b> |

**B. Cuentas por cobrar**

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

| Diciembre 31,                       | 2010             | 2009             |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
| Clientes                            | 104,359          | 102,385          |
| Compañías relacionadas (Nota 5) (1) | 1,363,761        | 1,206,893        |
| Anticipo a proveedores (2)          | 35,083           | 57,027           |
| Funcionarios y empleados            | 33,702           | 1,101            |
| Retenciones en la fuente            | 34,144           | 22,182           |
| Otras                               | 29,442           | 23,802           |
|                                     | <b>1,600,491</b> | <b>1,413,390</b> |

(1) Al 31 de diciembre del 2010, incluye 1,023,809 pendiente de cobro a Distribuidora de Vehículos S. A. DIVESA por préstamos con garantía de cartera de clientes y un préstamo concedido a Saereo por 91,863. (En el año 2009 por 983,879 y 200,000 respectivamente).

(2) Al 31 de diciembre del 2009, incluye principalmente 35,089 para la compra de un departamento de propiedad de Altos del Parque S.A. y un préstamo concedido a un tercero por 20,000.

**Inversiones Inmobiliarias Guayaquil IGSA S.A.**  
**(Una Subsidiaria de Inversiones Aries S.A. Invaries)**

**Notas a los Estados Financieros**

**(Expresadas en dólares)**

Durante los años 2010 y 2009, la Compañía no ha efectuado provisión para cuentas incobrables porque considera que no existen problemas de recuperabilidad de las cuentas.

**C. Propiedades, mobiliario y equipos**

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

| Diciembre 31,                | 2010          | 2009      |
|------------------------------|---------------|-----------|
| Terrenos                     | (1) 2,707,426 | 2,707,426 |
| Edificios                    | (1) 3,779,644 | 3,860,868 |
| Maquinarias y equipos        | (2) 250,650   | 218,461   |
| Vehículos                    | (3) 124,761   | 48,879    |
| Muebles y enseres            | 6,772         | 5,935     |
| Equipo de computación        | 11,220        | 10,330    |
| Construcciones en proceso    | 155,720       | -         |
|                              | 7,036,193     | 6,851,899 |
| Menos depreciación acumulada | 1,695,060     | 1,666,459 |
|                              | 5,341,133     | 5,185,440 |

- (1) Al 31 de diciembre del 2010, se mantiene constituida una hipoteca abierta por una cuantía indeterminada sobre la villa No. 13 conjunto residencial "El Manantial" de propiedad de la Compañía a favor de la Compañía Alton Corporation en garantía de las obligaciones presentes; así como, de aquellas obligaciones que surjan en el futuro. En el año 2009, se mantiene una hipoteca abierta por una cuantía indeterminada sobre terreno, edificaciones y el conjunto residencial "El Manantial" (Nota I (1)).
- (2) Al 31 de diciembre del 2009, la Compañía mantiene una prenda industrial sobre los equipos de la central de aire acondicionado por 120,550, para garantizar la obligación contraída con una entidad financiera (Nota I (2)).
- (3) Al 31 de diciembre del 2010, incluye un vehículo por 43,828 en prenda comercial para garantizar la deuda con el banco Amazonas. (En el año 2009 por 20,933 (Nota I (3))).

**Inversiones Inmobiliarias Guayaquil IGSA S.A.**  
**(Una Subsidiaria de Inversiones Aries S.A. Invaries)**

**Notas a los Estados Financieros**

**(Expresadas en dólares)**

El movimiento de la propiedades, mobiliario y equipos, fue como sigue:

|                                         | 2010             | 2009             |
|-----------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Costo ajustado:</b>                  |                  |                  |
| Saldo inicial                           | 6,851,899        | 7,037,221        |
| Compras                                 | 573,464          | 21,433           |
| Ventas (1)                              | (361,224)        | (206,755)        |
| Baja                                    | (27,946)         | -                |
| <b>Saldo final</b>                      | <b>7,036,193</b> | <b>6,851,899</b> |
| <b>Depreciación acumulada ajustada:</b> |                  |                  |
| Saldo inicial                           | 1,666,459        | 1,526,621        |
| Gasto del año                           | 217,417          | 232,453          |
| Ventas (1)                              | (171,581)        | (92,615)         |
| Baja                                    | (17,235)         | -                |
| <b>Saldo final</b>                      | <b>1,695,060</b> | <b>1,666,459</b> |

- (1) Al 31 de diciembre del 2010 corresponde a la venta de las villas 1 y 10 del conjunto privado "El Manantial" a la compañía relacionada Saereo y pagadas mediante compensación de deuda. En el año 2009, corresponde a la venta de la villa 9.

En diciembre del año 2000, tomando como base la Resolución No.00.Q.ICI.013 de fecha 10 de agosto del 2000, la Compañía registró los terrenos y edificaciones al valor de mercado, el cual fue realizado por un perito calificado por la Superintendencia de Compañías, encontrándose debidamente notariado y legalizado por un total de 2,597,213. A la fecha del avalúo, las edificaciones se encontraban totalmente depreciadas; sin embargo, la Compañía ha considerado una nueva vida útil estimada de 20 años para las edificaciones, calculada a partir de enero de 1991.

El 14 de enero del 2010, la Compañía contrató a un perito independiente para que realice un avalúo de terrenos y edificios, obteniendo como resultado un incremento en los activos por 1,386,214, monto que al 31 de diciembre del 2010 no ha sido registrado. De acuerdo con la Norma Ecuatoriana de Contabilidad No. 12, las edificaciones deben ser revaluadas cada tres o cinco años.

# Inversiones Inmobiliarias Guayaquil IGSA S.A. (Una Subsidiaria de Inversiones Aries S.A. Invaries)

## Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

**D. Inversiones permanentes**

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

| Diciembre 31,   | % de Tenencia | Valor Patrimonial Proporcional | Costo 2010 | Costo 2009 |
|-----------------|---------------|--------------------------------|------------|------------|
| Mecsa S. A.     | 100.00 %      | -                              | 550,052    | 550,052    |
| Igsacorpus S.A. | 50.00 %       | -                              | 396,286    | 396,286    |
| Lygsa S. A.     | 100.00 %      | -                              | 144,352    | 144,352    |
| Electroquil     | 0.50 %        | -                              | -          | 2,008      |
|                 |               |                                | 1,090,690  | 1,092,698  |

La Norma Ecuatoriana de Contabilidad No. 19 determina que la Compañía que posea inversiones en compañías subsidiarias, cuya participación es mayor al 50%, debe presentar estados financieros consolidados; sin embargo, al 31 de diciembre del 2010 y 2009 la Compañía no ha consolidado los estados financieros con sus subsidiarias. Los estados financieros auditados de la subsidiaria al 31 de diciembre del 2010, no han sido proporcionados por la Compañía.

**E. Cuentas por cobrar largo plazo**

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009, corresponden a saldos con compañías relacionadas (Nota S).

**F. Préstamos y sobregiros bancarios**

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

| Diciembre 31,                                                                                                                     | 2010           | 2009             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|------------------|
| <b>Banco Santander:</b>                                                                                                           |                |                  |
| (1)<br>Préstamo por 525,000, con una tasa de interés del 2.70% (en el año 2009 2.74%), con pago al vencimiento en julio del 2010. | 525,000        | 525,000          |
| Préstamo por 1,500,000, con una tasa de interés del 3,25%, con pago al vencimiento en marzo del 2010.                             | -              | 1,500,000        |
| <b>Suman y pasan</b>                                                                                                              | <b>525,000</b> | <b>2,025,000</b> |

**Inversiones Inmobiliarias Guayaquil IGSA S.A.**  
**(Una Subsidiaria de Inversiones Aries S.A. Invaries)**

**Notas a los Estados Financieros**

**(Expresadas en dólares)**

| Diciembre 31,                                                                                                                   | 2010      | 2009      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|
| Suman y vienen                                                                                                                  | 525,000   | 2,025,000 |
| Préstamo por 650,000, con una tasa de interés del 2.20% (en el año 2009 2,44%), con pago al vencimiento en septiembre del 2010. | 650,000   | 650,000   |
|                                                                                                                                 | 1,175,000 | 2,675,000 |
| Sobregiros bancarios                                                                                                            | 1,554     |           |
|                                                                                                                                 | 1,176,554 | 2,675,000 |

(1) Al 31 de diciembre del 2010 y 2009, estas operaciones están garantizadas con pagarés firmados por la Compañía.

**G. Cuentas por pagar**

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

| Diciembre 31,                   | 2010    | 2009    |
|---------------------------------|---------|---------|
| Proveedores nacionales          | 140,355 | 85,942  |
| Compañías relacionadas (Nota 5) | 249,096 | 201,732 |
| Impuesto al valor agregado      | 20,091  | 19,754  |
| Retenciones en la fuente        | 6,364   | 576     |
| Acreedores varios (1)           | 31,975  | 96,908  |
| Intereses por Pagar             | 126,441 | 21,569  |
|                                 | 574,322 | 426,481 |

(1) Al 31 de diciembre del 2009, incluye principalmente 29,405 y 31,788, respectivamente por pagar a la M. I. Municipalidad de Guayaquil por concepto de impuestos prediales, patentes municipales y 1.5 por mil.

**H. Impuesto a la renta**

A partir del 2010, si el cálculo determinado como concepto de anticipo de impuesto a la renta excede el valor a pagar por impuesto a la renta causado aplicando la tasa de impuesto vigente y considerando las deducciones y exoneraciones de ley, el anticipo se convierte en pago mínimo de impuesto a la renta del período.

La provisión para el impuesto a la renta por los años terminados el 31 de diciembre del 2010 y 2009, ha sido calculada aplicando la tasa del 25% por cada año.



# **Inversiones Inmobiliarias Guayaquil IGSA S.A.** **(Una Subsidiaria de Inversiones Aries S.A. Invaries)**

## **Notas a los Estados Financieros**

**(Expresadas en dólares)**

---

El Art. 37 de la Ley de Régimen Tributario Interno reformado por el Art. 1 de la Ley s/n (Suplemento del Registro Oficial No.497-S de diciembre 30 de 2008), por los Arts. 11 y 12 de la Ley s/n (Suplemento del Registro Oficial No.94-S de diciembre 23 de 2009, por el Art. 25 del Decreto Ley s/n (Suplemento del Registro Oficial No.244-S de julio de 2010) y por el Art. 51 del Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno, señala que las sociedades constituidas en el Ecuador así como las sucursales de sociedades extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas que obtengan ingresos gravables, estarán sujetas a la tarifa impositiva del 25% sobre su base imponible.

Las sociedades que reinviertan sus utilidades en el país podrán obtener una reducción de 10 puntos porcentuales de la tarifa del Impuesto a la Renta sobre el monto reinvertido.

Al 31 de diciembre de 2010, el valor de la reinversión deberá destinarse exclusivamente a la adquisición de activos productivos, siempre y cuando lo destinen a la adquisición de maquinaria o equipo nuevo que se utilice para su actividad productiva, así como para la adquisición de bienes relacionados con investigación y tecnología que mejoren la productividad, generen diversificación productiva e incrementen el empleo.

La maquinaria o equipo adquirido deberá permanecer entre sus activos en uso al menos dos años contados desde la fecha de su adquisición, de lo contrario, se procederá a la reliquidación del Impuesto a la Renta.

La Ley de Régimen Tributario Interno y el Reglamento General de Aplicación permiten amortizar las pérdidas de ejercicios anteriores dentro de los cinco ejercicios siguientes, a aquel en que se produjo la pérdida, siempre que su valor monetario no sobrepase el 25% de la utilidad gravable del año. Al 31 de diciembre del 2010, la Compañía no tiene pérdidas tributarias pendientes de amortizar.

La Compañía no ha sido revisada por parte de las autoridades fiscales desde la fecha de su constitución.

La conciliación del impuesto a la renta calculada de acuerdo a la tasa impositiva legal y el impuesto a la renta afectado a operaciones, fue como sigue:

**Inversiones Inmobiliarias Guayaquil IGSA S.A.**  
**(Una Subsidiaria de Inversiones Aries S.A. Invaries)**

**Notas a los Estados Financieros**

**(Expresadas en dólares)**

| Diciembre 31,                                                                                                       | 2010     | 2009     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|----------|
| Utilidad antes de participación a<br>trabajadores e impuesto a la<br>renta                                          | 270,203  | 284,784  |
| Gastos no deducibles                                                                                                | 79,599   | 52,758   |
| Base imponible                                                                                                      | 349,802  | 337,542  |
| Impuesto a la renta afectado a<br>operaciones en los estados<br>financieros aplicando la tasa<br>impositiva del 25% | 87,451   | 84,386   |
| Anticipo determinado de<br>impuesto a la renta                                                                      | 60,492   | -        |
| Impuesto a la renta del período                                                                                     | 87,451   | -        |
| El movimiento del impuesto a la renta, fue como sigue:                                                              |          |          |
|                                                                                                                     | 2010     | 2009     |
| Provisión del año                                                                                                   | 87,451   | 84,386   |
| Compensación con retenciones                                                                                        | (87,451) | (84,386) |
| Saldo final                                                                                                         | -        | -        |

**I. Pasivo a largo  
plazo**

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

| Diciembre 31,                                                                                                                    | 2010    | 2009    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------|
| <b>Alton Corporation: (Nota 5)</b>                                                                                               |         |         |
| Préstamo por 281,257, con una<br>tasa de interés del 7.75% con<br>pago al vencimiento en enero<br>del 2011. (1)                  | 281,257 | 281,257 |
| Préstamo por 199,890, con una<br>tasa de interés del 8.25% con<br>pagos mensuales y<br>vencimiento en noviembre<br>del 2010. (1) | 8,666   | 8,666   |
| Suman y pasan                                                                                                                    | 289,923 | 289,923 |

**Inversiones Inmobiliarias Guayaquil IGSA S.A.**  
**(Una Subsidiaria de Inversiones Aries S.A. Invaries)**

**Notas a los Estados Financieros**

**(Expresadas en dólares)**

| Diciembre 31,                                                                                                                            | 2010      | 2009      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|
| Suman y vienen                                                                                                                           | 289,923   | 289,923   |
| <b>Codorus Acceptance Corporation:</b>                                                                                                   |           |           |
| Préstamo por 169,872 al 3.5% de interés anual más la tasa Libor, con pagos trimestrales y vencimiento en febrero del 2009. (2)           | -         | 14,156    |
| <b>Banco Amazonas S. A.:</b>                                                                                                             |           |           |
| Préstamo por 45,225, con una tasa de interés del 13.75%, con pagos mensuales y vencimiento en mayo del 2014. (3)                         | 37,124    | -         |
| Préstamo por 15,750, con una tasa de interés del 11.23%, con pagos mensuales y vencimiento en julio del 2011. (3)                        | 6,915     | 16,477    |
| <b>Banco Santander:</b>                                                                                                                  |           |           |
| Préstamo por 5,000,000, con una tasa de interés del 3% (en el año 2009 5%), con pagos mensuales y vencimiento en diciembre del 2013. (4) | 4,160,000 | 4,310,000 |
| Préstamo por 1,100,000, con una tasa de interés del 3%, con pago al vencimiento en septiembre del 2013. (4)                              | 1,100,000 | -         |
| Préstamo por 250,000, con una tasa de interés del 0.7606% (en el año 2009 2.12%), con pago al vencimiento en septiembre del 2012. (4)    | 250,000   | 250,000   |
|                                                                                                                                          | 5,843,962 | 4,880,556 |
| Menos porción corriente del pasivo a largo plazo                                                                                         | 304,830   | 423,204   |
|                                                                                                                                          | 5,539,132 | 4,457,352 |

# Inversiones Inmobiliarias Guayaquil IGSA S.A. (Una Subsidiaria de Inversiones Aries S.A. Invaries)

## Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

- (1) Estas operaciones están garantizadas con hipoteca sobre bienes inmuebles (Nota C (1)).
- (2) Esta operación está garantizada con una prenda industrial sobre los equipos de la central de aire acondicionado adquiridos por la Compañía. (Nota C (2)).
- (3) Esta operación está garantizada con un vehículo adquirido por la Compañía en el año 2010 y 2009 respectivamente (Nota C (3)).
- (4) Esta operación está garantizada con un pagaré firmado por la Compañía.

Los vencimientos del pasivo a largo plazo, son los siguientes:

| Años | 2010      | 2009      |
|------|-----------|-----------|
| 2011 | -         | 647,352   |
| 2012 | 258,937   | 3,810,000 |
| 2013 | 5,269,994 | -         |
| 2014 | 10,201    | -         |
|      | 5,539,132 | 4,457,352 |

- J. Intereses acumulados por pagar** Al 31 de diciembre del 2010 y 2009, corresponden a intereses por pagar a Alton Corporation de los cuales, la Compañía no ha definido la fecha en que serán cancelados (Nota S).

- K. Cuentas por pagar largo plazo** Un resumen de esta cuenta fue como sigue:

| Diciembre 31,                   | 2010    | 2009    |
|---------------------------------|---------|---------|
| Compañías relacionadas (Nota S) | 728,412 | 736,140 |
| Garantías recibidas (1)         | 86,331  | 81,953  |
|                                 | 814,743 | 818,093 |

- (1) Al 31 de diciembre del 2010 y 2009, corresponde a garantías recibidas de clientes, de acuerdo a los términos contractuales contenidos en los contratos de arriendo suscritos con los arrendatarios.

# **Inversiones Inmobiliarias Guayaquil IGSA S.A.**

## **(Una Subsidiaria de Inversiones Aries S.A. Invaries)**

### **Notas a los Estados Financieros**

**(Expresadas en dólares)**

---

|                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>L. Capital social</b>                     | Al 31 de diciembre del 2010 y 2009 está constituido por 250.000 acciones comunes, autorizadas, suscritas y en circulación, a valor nominal de 0.04 dólares cada una.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>M. Aportes para futura capitalización</b> | Corresponden a valores entregados por el accionista en períodos anteriores como aportes para futuras capitalizaciones.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>N. Reserva legal</b>                      | <p>La Ley de Compañías del Ecuador requiere que por lo menos el 10% de la utilidad líquida anual sea apropiada como reserva legal, hasta que ésta alcance como mínimo el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital.</p> <p>Al 31 de diciembre del 2010 y 2009, la Compañía no se ha apropiado de la reserva legal requerida por ley.</p>                                                                                                                                            |
| <b>O. Reserva facultativa</b>                | Corresponde a la apropiación de las utilidades de ejercicios anteriores de acuerdo a resoluciones que constan en actas de Junta General del Accionistas.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>P. Reserva por valuación</b>              | <p>Se registra como contrapartida de los ajustes a valor de mercado de las propiedades (terrenos y edificios), según Resolución No.00.Q.ICI.013 de fecha 10 de agosto del 2000 emitida por la Superintendencia de Compañías. Hasta el año 2003, también se afectó esta cuenta por el gasto de depreciación sobre el revalúo de estos activos.</p> <p>El saldo acreedor de esta cuenta no puede distribuirse como dividendos en efectivo, tampoco cancelar la parte insoluble del capital suscrito, pudiendo ser objeto de capitalización en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiere.</p> |
| <b>Q. Utilidades retenidas</b>               | El saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas de la Compañía y puede ser utilizado para distribución de dividendos, apropiación para reservas especiales y ciertos pagos tales como reliquidaciones de impuestos, etc.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

**Inversiones Inmobiliarias Guayaquil IGSA S.A.**  
**(Una Subsidiaria de Inversiones Aries S.A. Invaries)**

**Notas a los Estados Financieros**

**(Expresadas en dólares)**

**R. Arriendos**

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

| <u>Años terminados en Diciembre 31,</u> | <u>2010</u>      | <u>2009</u>      |
|-----------------------------------------|------------------|------------------|
| Bodegas                                 | 681,348          | 603,799          |
| Oficinas                                | 599,552          | 626,151          |
| Villas                                  | 40,877           | 47,480           |
| Otros                                   | 131,982          | 52,061           |
|                                         | <b>1,453,759</b> | <b>1,329,491</b> |

**S. Transacciones con compañías relacionadas**

Los saldos de las cuentas con partes relacionadas, fueron como sigue:

| <u>Diciembre 31,</u>                               | <u>2010</u>      | <u>2009</u>      |
|----------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Cuentas por cobrar: (Nota B)</b>                |                  |                  |
| Servicios Aéreos Ejecutivos                        |                  |                  |
| SAEREO S.A.                                        | 91,863           | 200,000          |
| Finansauto S. A.                                   | 13,577           | 13,388           |
| Distribuidora de Vehículos S.A.                    |                  |                  |
| DIVESA                                             | 1,023,809        | 983,879          |
| Daihauto S. A.                                     | 9,626            | 9,626            |
| Inversiones Aries S. A.                            | 8,807            | -                |
| Igsacorp                                           | 7,820            | -                |
| Inverital                                          | 1,253            | -                |
| Servicios Administrativos                          |                  |                  |
| Madirt S. A.                                       | 851              | -                |
| Mecanos S. A. C. I.                                | 3,045            | -                |
| Mecsa                                              | 26,815           | -                |
| Rancho Brahman                                     | 9,744            | -                |
| Diego Ribadeneira Traversi                         | 158,838          | -                |
| Otras                                              | 7,713            | -                |
|                                                    | <b>1,363,761</b> | <b>1,206,893</b> |
| <b>Cuentas por cobrar a largo plazo (Nota E)</b>   |                  |                  |
| Inversiones Aries S. A.                            | 1,139,249        | 1,139,249        |
| Inverital S. A.                                    | 105,068          | 105,068          |
| Compañía de Servicios Generales Coserge Cía. Ltda. | 63,758           | 63,758           |
| <b>Suman y pasan</b>                               | <b>1,308,075</b> | <b>1,308,075</b> |

**Inversiones Inmobiliarias Guayaquil IGSA S.A.**  
**(Una Subsidiaria de Inversiones Aries S.A. Invaries)**

**Notas a los Estados Financieros**

**(Expresadas en dólares)**

| <u>Diciembre 31,</u>                 | <u>2010</u>      | <u>2009</u>      |
|--------------------------------------|------------------|------------------|
| Suman y vienen                       | 1,308,075        | 1,308,075        |
| Talleres Internacionales             |                  |                  |
| Guayaquil Cía. Ltda.                 | 42,363           | 42,363           |
| Igsacorp S. A.                       | 35,536           | 35,536           |
| Equipartes S. A.                     | 19,794           | 19,794           |
| Orotravel S. A..                     | 28,405           | 28,405           |
| S. A. Inmobiliaria La Y              | 53,590           | 53,590           |
| Compañía Inmobiliaria                |                  |                  |
| Industrial Mecsa S. A..              | 147,510          | 147,510          |
| Mecanización Cía. Ltda.              | 5,768            | 5,768            |
| Rancho Brahaman S.A.                 | 5,615            | 5,615            |
| Mecanos SACI                         | 527,251          | 527,251          |
| Servicios Administrativos y          |                  |                  |
| contables Madirt C. Ltda.            | 30,428           | 30,428           |
| Distribuidora de Vehículos S.A.      |                  |                  |
| DIVESA                               | 452,233          | 452,233          |
| Servicios Aéreos Ejecutivos          |                  |                  |
| SAEREO S.A.                          | -                | 250,000          |
| Altos del Parque S.A.                | 275,000          | 273,000          |
| Diego Ribadeneira Traversari         | 81,425           | 81,425           |
| Daihauto S. A.                       | 326,130          | 27,880           |
| Varias                               | 10,803           | 10,803           |
|                                      | <b>3,349,926</b> | <b>3,299,676</b> |
| <b>Cuentas por pagar: (Nota G)</b>   |                  |                  |
| Saereo S. A.                         | -                | 200,000          |
| Unidades y Repuestos S. A.           |                  |                  |
| Unirepuestos                         | 2,065            | 1,448            |
| Inversiones Aries S. A.              | 86,667           | -                |
| Distribuidora de Vehículos S.A.      |                  |                  |
| DIVESA                               | 100,820          | 284              |
| Daihauto S. A.                       | 59,400           | -                |
| Oro Travel S. A.                     | 144              | -                |
|                                      | <b>249,096</b>   | <b>201,732</b>   |
| <b>Pasivo a largo plazo (Nota I)</b> |                  |                  |
| Alton Corporation                    | 289,923          | 289,923          |

**Inversiones Inmobiliarias Guayaquil IGSA S.A.**  
**(Una Subsidiaria de Inversiones Aries S.A. Invaries)**

**Notas a los Estados Financieros**

**(Expresadas en dólares)**

| <u>Diciembre 31,</u>                                                             | <u>2010</u>    | <u>2009</u>    |
|----------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Intereses acumulados por pagar</b><br>(Nota J)                                |                |                |
| Alton Corporation                                                                | 148,895        | 162,325        |
| <b>Cuentas por pagar largo plazo: (Nota K)</b>                                   |                |                |
| Unidades y Repuestos S.A.                                                        |                |                |
| Unirepuestos                                                                     | 580,862        | 580,862        |
| Liga S.A.                                                                        | 143,679        | 143,679        |
| Diego Ribadeneira                                                                | -              | 7,728          |
| Autocomercial del Litoral S.A.                                                   |                |                |
| Autocomlit                                                                       | 3,871          | 3,871          |
|                                                                                  | <u>728,412</u> | <u>736,140</u> |
| Las transacciones más significativas con partes relacionadas, fueron como sigue: |                |                |
| <b>Años terminados en Diciembre 31,</b>                                          | <b>2010</b>    | <b>2009</b>    |
| <b>Ingresos:</b>                                                                 |                |                |
| Ingresos por alquileres                                                          | 108,214        | 20,743         |
| Venta activo fijo                                                                | -              | 19,643         |
|                                                                                  | <u>108,214</u> | <u>40,386</u>  |
| <b>Gastos:</b>                                                                   |                |                |
| Servicios aéreos                                                                 | 200,000        | 200,000        |
| Servicios de personal                                                            | 216,000        | 139,081        |
| Reembolso de gastos                                                              | 9,342          | 13,096         |
| Gastos financieros                                                               | -              | 37,036         |
|                                                                                  | <u>425,342</u> | <u>389,213</u> |

**T. Precios de transferencia**

En el Registro Oficial No. 494 de fecha 31 de diciembre de 2004, se publicó la reforma al Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno, estableciendo que para la determinación del Impuesto a la Renta, los Precios de Transferencia deben cumplir el Principio de Plena Competencia.



# **Inversiones Inmobiliarias Guayaquil IGSA S.A. (Una Subsidiaria de Inversiones Aries S.A. Invaries)**

## **Notas a los Estados Financieros**

**(Expresadas en dólares)**

---

Mediante Decreto Ejecutivo No. 2430, del 31 de diciembre de 2004 se establece que los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta, que realicen operaciones con partes relacionadas, de acuerdo con el artículo 4 del Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno, adicionalmente a su declaración anual de Impuesto a la Renta, presentarán en las oficinas del Servicio de Rentas Internas, el Anexo de Precios de Transferencia e Informe Integral de Precios de Transferencia referente a sus transacciones con estas partes, en un plazo no mayor a dos meses a la fecha de exigibilidad de la declaración del Impuesto a la Renta, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 80 del Reglamento para la Aplicación de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, en la forma y con el contenido que establezca la Administración Tributaria mediante Resolución General, en función de los métodos y principios establecidos en el mismo.

Al respecto el Director General del Servicio de Rentas Internas con fecha 11 de Abril de 2008 emitió la resolución NAC-DGER2008- 0464 publicada en el Registro Oficial No. 324 del 25 de abril de 2008, en la cual establece que 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 monto acumulado superior a 1,000,000 deberán presentar al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Precios de Transferencia.

Mediante Resolución NAC-DGER2008- 0464 publicada en el R.O. No. 324 del 25 de Abril de 2008 y sus reformas incluidas en las resoluciones NAC-DGER2008-1301 y NAC-DGERCGC09-00286, se establece que los sujetos pasivos cuyo monto acumulado de operaciones con partes relacionadas del exterior - incluyendo paraísos fiscales - sean superiores a 3,000,000.00 deberán presentar el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas del Exterior; y entre 1,000,000.00 y 3,000,000.00 si la proporción de operaciones con partes relacionadas del exterior con respecto a los ingresos es superior al 50%. Adicionalmente, por un monto superior a 5,000,000.00 deberán presentar el Informe Integral de Precios de Transferencia.

En adición, la Ley de Régimen Tributario Interno publicada en el Suplemento del R.O. No. 94 del 23 de diciembre de 2009 establece que estarán exentas del Régimen de Precios de Transferencia los sujetos pasivos que:

# **Inversiones Inmobiliarias Guayaquil IGSA S.A.** **(Una Subsidiaria de Inversiones Aries S.A. Invaries)**

## **Notas a los Estados Financieros**

**(Expresadas en dólares)**

---

1. Presenten un impuesto causado superior al 3% de sus ingresos gravables;
2. No realicen operaciones con paraísos fiscales o regímenes fiscales preferentes; y
3. No mantengan suscrito con el estado contrato para la exploración y explotación de recursos no renovables.

Sin embargo, la resolución No. NAC-DGERCGC11-00029, publicada en el R.O. No. 373 del 28 de enero de 2011 establece que estos contribuyentes deberán presentar un detalle de sus operaciones con partes relacionadas del exterior en un plazo no mayor a un mes contado a partir de la fecha de exigibilidad de la declaración del Impuesto a la Renta.

En la última reforma del Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno, publicada en el R.O. No 209 del martes 8 de junio de 2010, el Art. 84 recalca que el Anexo e Informe Integral de Precios de Transferencia, se debe presentar en un plazo no mayor a dos meses contados a partir de la fecha de exigibilidad de la declaración del Impuesto a la Renta; y la no presentación, así como la entrega incompleta, inexacta o con datos falsos podrá ser sancionada con multa de hasta 15,000.

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009, la Compañía no ha registrado en sus resultados transacciones con partes relacionadas que superen los montos antes citados, por lo tanto la Compañía no está obligada a la presentación del Anexo e Informe Integral de Precios de Transferencias.

- U. Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera** Con fecha 4 de septiembre del 2006, mediante R.O. No. 348, se publicó la Resolución No. 06.Q.ICI-004, que resuelve en su artículo 2, disponer que las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), 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 a partir del 1 de enero de 2009.

La convergencia de los estados financieros a la normativa internacional (NIIF - Normas Internacionales de Información Financiera), busca homologar los estados financieros de las compañías con la normativa local.

# **Inversiones Inmobiliarias Guayaquil IGSA S.A. (Una Subsidiaria de Inversiones Aries S.A. Invaries)**

## **Notas a los Estados Financieros**

**(Expresadas en dólares)**

---

En noviembre de 2008, la Superintendencia de Compañías emitió una resolución, que establece un cronograma de aplicación obligatoria para la presentación de los estados financieros bajo NIIF. En dicha resolución se establece que como parte del proceso de transición, las compañías que conforman el grupo que presenta estados financieros bajo NIIF a partir del 1 de enero de 2010, elaborarán obligatoriamente hasta marzo de 2009, un cronograma de implementación de dicha disposición, el cual tendrá, al menos, lo siguiente:

- Un plan de capacitación.
- El respectivo plan de implementación.
- La fecha del diagnóstico de los principales impactos en la empresa.

Esta información deberá ser aprobada por la junta general de socios o accionistas, o por el organismo que estatutariamente esté facultado para tales efectos; o, por el apoderado en caso de entes extranjeros que ejerzan actividades en el país.

Adicionalmente, estas empresas elaborarán, para sus respectivos períodos de transición, lo siguiente:

- Conciliaciones del patrimonio neto reportado bajo NEC al patrimonio bajo NIIF, al 01 de enero y al 31 de diciembre del período de transición.
- Conciliaciones del estado de resultados del 2009, bajo NEC al estado de resultados bajo NIIF
- Explicar cualquier ajuste material si lo hubiere al estado de flujos efectivo del 2009, previamente presentado bajo NEC."

Las conciliaciones se efectuarán con suficiente detalle para permitir a los usuarios (accionistas, proveedores, entidades de control, etc.) la comprensión de los ajustes significativos realizados en el balance y en el estado de resultados. La conciliación del patrimonio neto al inicio de cada período de transición, deberá ser aprobada por el directorio o por el organismo que estatutariamente esté facultado para tales efectos, hasta el 30 de septiembre del 2009 y ratificada por la junta general de socios o accionistas, o por el apoderado en caso de entes extranjeros que ejerzan actividades en el país, cuando conozca y apruebe los primeros estados financieros del ejercicio bajo NIIF.

# **Inversiones Inmobiliarias Guayaquil IGSA S.A. (Una Subsidiaria de Inversiones Aries S.A. Invaries)**

## **Notas a los Estados Financieros**

**(Expresadas en dólares)**

---

Los ajustes efectuados al término del período de transición, al 31 de diciembre, deberán contabilizarse el 01 de enero del año siguiente.

Estos nuevos requerimientos pueden tener no sólo consecuencia significativa en las cifras y contenido de los estados financieros de su empresa, sino también en la presentación de sus balances, en los conceptos y en los sistemas de contabilidad, en la preparación de su personal financiero y contable, entre otros.

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009, la Compañía preparó sus Estados Financieros sobre la base de las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), las cuales difieren en ciertos aspectos de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Según Registro Oficial No. 94 del 23 de diciembre de 2009, la Superintendencia de Compañías a través de la resolución No.SC.DS.G.09.006 dicta el Instructivo complementario para la implementación de los principios contables establecidos en las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF, aplicable a todos los entes bajo su control, el cual señala lo siguiente:

### Presentación de los estados y reportes financieros:

- Los estados y reportes financieros se prepararán, registrarán y presentarán con sujeción a los principios contables establecidos en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) en la versión vigente, traducida oficialmente al idioma castellano por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en idioma Inglés), siguiendo el cronograma de implementación -para los años 2010, 2011 y 2012- fijado en la Resolución No. 08.G.DSC.010, publicada en el Registro Oficial No. 498 (31-12-2008), (Art 1).
- Todas las transacciones u operaciones económicas de las compañías serán contabilizadas bajo los principios contables vigentes, independientemente del tratamiento que sobre determinada transacción u operación establezca la legislación tributaria, lo que corresponderá sólo para efectos impositivos (Art 2).
- Las compañías y entes obligados a aplicar las NIIF, generarán sobre la misma base reportes contables financieros y reportes contables tributarios, cada uno con su respectiva información complementaria, que deberá sustentarse y revelarse mediante notas explicativas (Art 3).

# **Inversiones Inmobiliarias Guayaquil IGSA S.A. (Una Subsidiaria de Inversiones Aries S.A. Invaries)**

## **Notas a los Estados Financieros**

**(Expresadas en dólares)**

---

Cuando la legislación tributaria describa una forma diferente de registrar transacciones, será considerada como un ajuste en la conciliación tributaria y aplicada solo para efectos tributarios.

Inversiones Inmobiliarias Guayaquil IGSA S.A. (Una Subsidiaria de Inversiones Aries S.A. Invaries), acogiéndose al cronograma de aplicación definido por la Superintendencia de Compañías, establece como período de transición el año 2010 y como período efectivo de aplicación el año 2011.

### **Aplicación de las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) (Art 6):**

Las NEC de la 1 a la 15 y de la 18 a la 27, serán de cumplimiento obligatorio hasta el 31 de diciembre por los años 2009, 2010 y 2011 por las compañías y entes mencionados en los numerales 1, 2 y 3 del artículo 1 de la Resolución No. 08.G.DSC.010, publicada en el Registro Oficial No. 498 (31-12-2008).

Todas las disposiciones emitidas en resoluciones expedidas por la Superintendencia de Compañías, que se contrapongan a los principios contables vigentes, quedan derogadas.

- V. **Ley Reformatoria para la Equidad Tributaria del Ecuador** En el Suplemento del Registro Oficial No. 95, del 23 de diciembre de 2009, se publicó la "LEY REFORMATORIA A LA LEY DE RÉGIMEN TRIBUTARIO INTERNO" Y A LA "LEY REFORMATORIA PARA LA EQUIDAD TRIBUTARIA DEL ECUADOR", la misma que introduce importantes reformas al Código Tributario, a la Ley de Régimen Tributario Interno (LRTI) y otros cuerpos legales, cuya vigencia rige a partir de Enero de 2010.

W. **Eventos subsecuentes**

2. **Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones**

En el Suplemento de Registro Oficial No. 351, del 29 de diciembre de 2010, se publicó el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones (COPCI), el cual busca desarrollar las actividades productivas en el Ecuador y establece, reforma y deroga importantes cuerpos legales, con aplicación desde enero de 2011, entre las más importantes tenemos:

- a. En el COPCI se estipula una reducción progresiva para todas las sociedades, de 1(un) punto anual en la tarifa del impuesto a la Renta, fijándose en 24% para el ejercicio fiscal 2011, 23% para el año 2012 y 22% para el año 2013 y siguientes ejercicios.

# **Inversiones Inmobiliarias Guayaquil IGSA S.A.** **(Una Subsidiaria de Inversiones Aries S.A. Invaries)**

## **Notas a los Estados Financieros**

**(Expresadas en dólares)**

---

- b. Establece la rebaja de 10 puntos del impuesto a la renta que se reinviertan y se destine a la adquisición de activos de riego, material vegetativo, plántulas y todo insumo vegetal para la producción agrícola, forestal, ganadera y de floricultura
- c. Las sociedades recién constituidas, las inversiones nuevas reconocidas de acuerdo al COPCI, las personas naturales y sociedades indivisas obligadas a llevar contabilidad, pagarán el anticipo del Impuesto a la Renta después del quinto año de operación efectiva.
- d. Exonera del pago del anticipo del Impuesto a la Renta durante los períodos fiscales en los que no perciban ingresos gravados, los proyectos productivos agrícolas de agroforestería y silvicultura, con etapa de crecimiento superior a un año
- e. La fórmula del anticipo cambia para comercializadores y distribuidores de combustible para el sector automotor: en lugar del 0,4% de los ingresos se calculará el 0,4% sobre el total de margen de comercialización.
- f. Establece la deducción del 100% adicional a la depreciación y amortización que corresponda a la adquisición de maquinarias, equipos y tecnologías destinadas a las implementación de mecanismos de producción más limpia, o mecanismos de generación de energía renovable o a la reducción del impacto ambiental de la actividad productiva y a la reducción de gases del efecto invernadero, que no hayan sido requeridos por las autoridades ambientales.
- g. Los pagos de intereses de créditos externos y líneas de crédito abiertas por instituciones financieras del exterior, legalmente establecidas como tales y que no se encuentren en paraísos fiscales son deducibles y no se sujetan a retención en la fuente
- h. Exonera del pago del Impuesto a la Renta los ingresos que obtengan los fideicomisos mercantiles siempre que no se realicen actividades empresariales u operen negocios en marcha
- i. Hasta el año 2013, no estarán sujetos a retención del Impuesto a la Renta, los pagos al exterior realizados por empresas públicas, por concepto de prestación de servicios necesarios, dentro de sectores estratégicos, para la ejecución de obras prioritarias.

**Inversiones Inmobiliarias Guayaquil IGSA S.A.**  
**(Una Subsidiaria de Inversiones Aries S.A. Invaries)**

**Notas a los Estados Financieros**

**(Expresadas en dólares)**

- 
- j. Están exonerados del IR los intereses pagados por trabajadores por concepto de préstamos realizados por la sociedad empleadora para que el trabajador adquiera acciones o participaciones de dicha empleadora, mientras el empleado conserve la propiedad de las acciones.
  - k. Las sociedades que transfieran por lo menos el 5% de su capital accionario a favor de al menos el 20% de sus trabajadores, podrá diferir los pagos del Impuesto a la Renta y del respectivo anticipo de Impuesto a la Renta, hasta por 5 años calculando intereses, siempre que las acciones permanezcan en propiedad de los trabajadores. Si se transfieren las acciones fuera de los límites mínimos, la sociedad deberá liquidar el Impuesto a la Renta en el mes siguiente.
  - l. Exonera del Impuesto a la Salida de Divisas los pagos realizados al exterior por concepto de capital e intereses de créditos otorgados por instituciones financieras del exterior, con un plazo mayor a un año, destinados al financiamiento de inversiones Código de la Producción, excepto instituciones del sistema financiero nacional y pagos realizados a partes relacionadas o paraísos fiscales; y, los pagos realizados al exterior por administradores y operadores de ZEDE, por importaciones relacionados con su actividad y créditos otorgados por instituciones financieras internacionales, con plazo mayor a un año para el desarrollo de sus inversiones.
-