INTERNATIONAL CONSULTING GROUP

AUDITGROUP

Auditores y Consultores

70367.

INMOBILIARIA VASCONES GARCES (VASGAR S. A.)
ESTADOS FINANCIEROS
AÑO TERMINADO EL 31 DICIEMBRE DEL 2010

INTERNATIONAL CONSULTING GROUP

AUDITGROUP

Auditores y Consultores

INMOBILIARIA VASCONES GARCES (VASGAR S. A.)

Estados Financieros

Año Terminado el 31 de Diciembre del 2010

Contenido

Informe de los Auditores Externos Independientes 1

Estados Financieros Auditados

Balance General 3
Estado de Resultados 4
Estado de Cambios en el Patrimonio de Accionistas 5
Estado de Flujos de Efectivo 6
Notas a los Estados Financieros 7

AUDITGROUP
Auditores y Consultores

9 de Octubre # 100 y Malecón
Edif. La Previsora, Piso 25, Of. # 2502
Teléfono: (593-4) 2309024
Telefax.: (593-4) 2309022 ext. 102

Casilla: 09-01-11752
E-mail: jlamota@audit-group.com
www.icg-business.com
Guayaquil - Ecuador

Informe de los Auditores Externos Independientes

A los Accionistas de
INMOBILIARIA VASCONES GARCES (VASGAR S. A.)

Informe sobre los estados financieros

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de INMOBILIARIA VASCONES GARCES (VASGAR S. A.), que comprende el balance general al 31 de Diciembre del 2010, y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio de los accionistas y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como el resumen de políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la gerencia sobre los estados financieros

2. La gerencia de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en Ecuador. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantenimiento de controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de estados financieros que no contengan distorsiones importantes, debido a fraude o error; selección y aplicación de políticas contables apropiadas; y, la determinación de estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias.

Responsabilidad del auditor

3. Nuestra responsabilidad es la de expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos basado en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas internacionales de auditoría, las cuales requieren que cumplamos con requerimientos éticos, planifiquemos y realicemos una auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen distorsiones importantes.

   Una auditoría comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y las revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, que incluye la evaluación del riesgo de que los estados financieros contengan distorsiones importantes, debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes de la Compañía, para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también incluye la evaluación de si los principios de contabilidad aplicados son apropiados y si las estimaciones contables realizadas por la gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

INTERNACIONAL CONSULTING GROUP
© Internacional Consulting Group Inc.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

4. En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el párrafo 1 presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de INMOBILIARIA VASCONES GARCES (VASGAR S. A.) al 31 de Diciembre del 2010, y los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio de sus accionistas y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

Audit Group.
SC - RNAE No.2-640

Javier V. La Mota - Socio
RNE No. 33967

Pedro B. Villalta - Gerente
RNC No. 23959

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS
REGISTROS DE
11 AGO 2011
GUAYAQUIL

1 de Julio del 2011

INMOBILIARIA VASCONES GARCES (VASGAR S. A.)

Balance General

	31 de Diciembre 2010
	(US Dólares)
Activos	
Activos corrientes:	
Caja y bancos	2,053
Cuentas por cobrar *(Nota 3)*	60,339
Total activos corrientes	62,392
Propiedades, neto *(Nota 4)*	288,267
Inversiones disponibles para la venta *(Nota 5)*	145,497
Total activos	496,156
Pasivos y patrimonio de accionistas	
Pasivos corrientes:	
Cuentas por pagar *(Nota 6)*	4,117
Total pasivos corrientes	4,117
Obligaciones a largo plazo, compañía relacionada *(Nota 7)*	362,206
Patrimonio de accionistas:	
Capital pagado *(Nota 8)*	800
Reserva legal	400
Reserva facultativa	212
Reserva de capital	123,948
Utilidades retenidas	4,473
Total patrimonio de accionistas	129,833
Total pasivos y patrimonio de accionistas	496,156

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS
REGISTROS DE
11 AGO 2011
Ibarra Veloz B.
GUAYAQUIL

Sr. Bernardo Vascones Garcés
Gerente General

Sr. Angel Domínguez Silva
Contador General

Ver notas adjuntas

INMOBILIARIA VASCONES GARCES (VASGAR S. A.)

Estado de Resultados

	Año Terminado el 31 de Diciembre 2010 *(US Dólares)*
Ingresos:	
Arriendos *(Nota 9)*	42,850
Gastos de operación:	
Administrativos *(Nota 10)*	(42,155)
Utilidad antes de impuesto a la renta	695
Impuesto a la renta *(Notas 2 y 11)*	(1,391)
Pérdida neta	(696)

Sr. Bernardo Vascones Garcés
Gerente General

Sr. Angel Dominguez Silva
Contador General

Ver notas adjuntas

INMOBILIARIA VASCONES GARCES (VASGAR S. A.)

Estado de Cambios en el Patrimonio de Accionistas

	Capital Pagado	Reserva Legal	Reserva Facultativa	Reserva de Capital	Utilidades Retenidas	Total
			(US Dólares)			
Saldo al 31 de Diciembre del 2009	800	400	212	123,948	5,169	130,529
Pérdida neta, 2010	-	-	-	-	**(696)**	**(696)**
Saldo al 31 de Diciembre del 2010	**800**	**400**	**212**	**123,948**	**4,473**	**129,833**

Sr. Bernardo Vascones Garcés
Gerente General

Sr. Angel Domínguez Silva
Contador General

Ver notas adjuntas

INMOBILIARIA VASCONES GARCES (VASGAR S. A.)

Estado de Flujos de Efectivo

	Año Terminado el 31 de Diciembre 2010
	(US Dólares)
Efectivo proveniente de actividades de operación:	
Recibido de clientes	21,925
Pagado a proveedores	(19,648)
Impuesto a la renta	(1,391)
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	886
Aumento neto en caja y bancos	886
Caja y bancos al principio del año	1,167
Caja y bancos al final del año	2,053
Conciliación de la pérdida neta con el efectivo neto proveniente de actividades de operación:	
Pérdida neta	(696)
Ajustes para conciliar la pérdida neta con el efectivo neto proveniente de actividades de operación:	
Depreciaciones	18,530
Cambios en activos y pasivos de operación:	
Aumento en cuentas por cobrar	(20,925)
Aumento en cuentas por pagar	3,977
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	886

Sr. Bernardo Vascones Garcés
Gerente General

Sr. Angel Domínguez Silva
Contador General

Ver notas adjuntas

INMOBILIARIA VASCONES GARCES (VASGAR S. A.)

Notas a los Estados Financieros

31 de Diciembre del 2010

1.Actividad

La Compañía fue constituida en Diciembre de 1990 en Ecuador. Su principal actividad es el arrendamiento de bienes inmuebles.

La Compañía no ha contratado personal en relación de dependencia.

La dirección registrada de la Compañía es Parque Industrial Pascuales, calle Acero s/n y Av. Pascuales, Mz. 13 Edificio Envamet S. A. Km. 16,5 vía Daule, Guayaquil – Ecuador.

La información relacionada con el índice de inflación anual, publicada por el Banco Central del Ecuador en los tres últimos años, son como sigue:

31 de Diciembre:	Índice de Inflación Anual
2010	3.3%
2009	4.3%
2008	8.8%

2.Políticas Contables Significativas

Bases de Presentación de los Estados Financieros

Las políticas de contabilidad que sigue la Compañía están de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador, las cuales requieren que la Gerencia de la Compañía efectúe estimaciones y supuestos que afectan los importes de ciertos activos, pasivos, ingresos y gastos, incluidos en dichos estados financieros. Se debe considerar que los resultados reales podrían diferir de esas estimaciones.

Los estados financieros serán presentados para la aprobación de la Junta General de Accionistas. En opinión de la gerencia, estos estados financieros serán aprobados sin modificación.

2.Políticas Contables Significativas (continuación)

Bases de Presentación de los Estados Financieros (continuación)

En Ecuador se encuentran vigentes las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) y para aquellas situaciones específicas que no estén consideradas por las NEC, se recomienda que las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) provean los lineamientos a seguirse como principios de contabilidad. De acuerdo con la Resolución No. 08.G.DSC.010 de la Superintendencia de Compañías publicada el 31 de Diciembre del 2008, establece un cronograma para la adopción en Ecuador de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). En base a este cronograma la Compañía deberá adoptar estas normas a partir del 1 de Enero del 2012 y cumplir con ciertos requerimientos de información sobre el proceso de implementación de las NIIF establecido por la Superintendencia de Compañías, como sigue:

Mayo, 2011:
- Plan de Implementación
- Plan de Capacitación
- Fecha de Diagnóstico de Principales Impactos

Noviembre, 2011:
- Conciliación del balance general y patrimonio reportado bajo NEC al reportado bajo NIIF.

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) y principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador y pueden diferir de aquellos emitidos de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Propiedades

Están registrados al costo de adquisición. El costo es depreciado de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada, en base al siguiente porcentaje anual:

Edificios	5%

2.Políticas Contables Significativas (continuación)

Inversiones Disponibles para la Venta

Los activos no corrientes se clasifican como disponibles para la venta si su importe en libros se recupera a través de una operación de venta. Esta condición se considera cumplida únicamente cuando la venta es altamente probable y el activo está disponible para la venta inmediata en su estado actual. La venta probablemente se completará en el plazo de un año desde la fecha de clasificación.

Están registrados al costo que se aproxima al valor razonable menos los costos de venta.

Reserva Legal

La Ley de Compañías establece una apropiación obligatoria del 10% de la utilidad anual para la reserva legal, hasta que represente el 50% del capital pagado. Esta reserva puede ser capitalizada o destinada a absorber pérdidas incurridas. Dicha reserva no puede distribuirse como dividendo en efectivo; excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede utilizarse para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse.

La reserva facultativa representa utilidades apropiadas a disposición de los accionistas.

Reserva de Capital

El saldo de la reserva de capital no podrá distribuirse como utilidades ni utilizarse para pagar el capital suscrito y no pagado, pero podrá ser capitalizado en la parte que exceda el valor de las pérdidas acumuladas o del año, si las hubiere o ser devuelto a los accionistas en caso de liquidación.

Impuesto a la Renta

El impuesto a la renta se calcula a una tasa del 25% sobre las utilidades tributables. En caso de que la Compañía reinvierta sus utilidades en el país, en maquinarias y equipos nuevos que se destinen para su actividad productiva, la tasa de impuesto a la renta sería del 15% del valor de las utilidades reinvertidas siempre y cuando efectúen el correspondiente aumento de capital hasta el 31 de Diciembre del siguiente año, y el 25% del resto de las utilidades sobre la base imponible determinada en la *Nota 11*. Este tributo es registrado con cargo a los resultados del período en que se devenga.

2.Políticas Contables Significativas (continuación)

Ingresos

Los ingresos se reconocen cuando es probable que los beneficios económicos asociados a la transacción fluyan a la Compañía y el monto del ingreso pueda ser medido confiablemente.

Gastos

Los gastos son registrados de acuerdo al método del devengado.

3.Cuentas por Cobrar

Las cuentas por cobrar consisten de lo siguiente:

	2010
	(US Dólares)
Retenciones en la fuente	60,339
	60,339

Retenciones en la fuente representan principalmente créditos tributarios no compensados por los años 2010, 2009 y 2008, por anticipos de impuesto a la renta.

4.Propiedades

El movimiento de propiedades por el año terminado el 31 de Diciembre del 2010 fue como sigue:

	Terrenos	Edificios	Total al Costo	Depreciación Acumulada	Total Neto
			(US Dólares)		
Saldos al 31 de Diciembre del 2009	14,250	367,889	382,139	(75,342)	306,797
Adiciones	-	-	-	(18,530)	(18,530)
Saldos al 31 de Diciembre del 2010	14,250	367,889	382,139	(93,872)	288,267

5.Inversiones Disponibles para la Venta

Al 31 de Diciembre del 2010, las inversiones disponibles para la venta representan 3.151.526 acciones ordinarias con un valor nominal unitario de US$1.00 de Pinturas Unidas S. A. (50%), adquiridas por la Compañía exclusivamente con el propósito de su posterior venta en el plazo de un año.

Al 20 de Diciembre del 2010, la Junta General de Accionistas resolvió aprobar el plan de venta de las acciones.

6.Cuentas por Pagar

Al 31 de Diciembre las cuentas por pagar consisten de lo siguiente:

	2010
	(US Dólares)
Parte relacionada	3,756
Impuestos por pagar	361
	4,117

Las cuentas por pagar a parte relacionada, representan préstamos las cuales no tienen fecha específica de vencimiento y no devengan interés.

7.Obligaciones a Largo Plazo

Al 31 de Diciembre del 2010, las obligaciones a largo plazo representan cuentas por pagar a una compañía relacionada por préstamos, las cuales no tienen fecha específica de vencimiento y no devengan interés.

8.Capital Pagado

Al 31 de Diciembre del 2010, el capital pagado consiste de 800 acciones ordinarias con un valor nominal unitario US$ 1.00.

9.Transacciones con Parte Relacionada

La principal transacción celebrada con parte relacionada por el año terminado el 31 de Diciembre del 2010, fue arriendos de bienes inmuebles por US$42,850.

Las transacciones fueron efectuadas exclusivamente con parte relacionada y compañía relacionada, por lo que no hay base para comparar si los términos y condiciones de estas transacciones son equiparables a las efectuadas a terceros.

10.Gastos Administrativos

Los gastos administrativos consisten de lo siguiente:

	2010
	(US Dólares)
Depreciación	18,530
Impuestos y contribuciones	15,769
Honorarios profesionales	1,500
Otros	6,356
	42,155

11.Impuesto a la Renta

La determinación de la base imponible para el cálculo del impuesto a la renta, es como sigue:

	2010
	(US Dólares)
Utilidad antes de provisión para impuesto a la renta	695
Mas (menos) partidas conciliatorias	
Gastos no deducibles	4,867
Utilidad gravable	5,562
Tasa de impuesto	25%
Provisión para impuesto a la renta	1,391

11.Impuesto a la Renta (continuación)

Al 31 de Diciembre del 2010, la determinación del saldo de impuesto a la renta por pagar es la siguiente:

	2010 *(US Dólares)*
Provisión para impuesto a la renta	1,391
Menos:	
Anticipo pagado	(1,391)
Impuesto a la renta por pagar	-

Las declaraciones de impuesto a la renta no han sido revisadas por las autoridades tributarias desde la fecha de constitución.

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 (i) en tres años, contados desde la fecha de declaración, en que la Ley exija determinación por el sujeto pasivo; (ii) en seis años a partir de la fecha en que vence el plazo para presentar la declaración cuando no se hubieren declarado en todo o en parte; y (iii) 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.

Reformas Tributarias

En el Suplemento al Registro Oficial No. 351 del 29 de Diciembre de 2010, se expidió el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, el cual incluye reformas tributarias que establecen incentivos fiscales a las inversiones, un resumen de los principales incentivos es el siguiente:

11.Impuesto a la Renta (continuación)

Tasa de Impuesto a la Renta

- Reducción de la tasa del impuesto a la renta de manera progresiva:

Año 2011	24%
Año 2012	23%
Año 2013 en adelante	22%

- Adicionalmente, los contribuyentes administradores u operadores de una Zona Especial de Desarrollo Económico (ZEDE) tendrán una rebaja adicional de 5 puntos porcentuales en la tasa del impuesto a la renta.

Cálculo del Impuesto a la Renta

Para el cálculo del impuesto a la renta, serán deducibles adicionalmente los siguientes rubros:

- Gastos incurridos por empresas medianas en capacitación técnica dirigida a investigación, desarrollo e innovación tecnológica, gastos en la mejora de productividad, gastos de viaje, estadía y promoción comercial para el acceso a mercados internacionales.

- Depreciación y amortización de adquisiciones de maquinarias y equipos y tecnologías destinadas a la implementación de producción más limpia, generación de energías renovables, la reducción del impacto ambiental de la actividad productiva y a la reducción de emisiones de gases de efecto invernadero.

- Incremento neto de empleos por un periodo de cinco años, cuando se trate de nuevas inversiones en zonas económicamente deprimidas y de frontera y se contrate a trabajadores residentes en dichas zonas.

11.Impuesto a la Renta (continuación)

Pago del Impuesto a la Renta y su Anticipo

- Exoneración del pago del impuesto a la renta durante cinco años, para las sociedades que se constituyan a partir de la vigencia de este Código, así como también las sociedades nuevas que se constituyan por sociedades existentes, siempre y cuando las inversiones nuevas y productivas se realicen fuera de las jurisdicciones urbanas de los cantones Quito o Guayaquil y dentro de ciertos sectores económicos.

- Diferimiento del pago del impuesto a la renta y de su anticipo hasta por cinco años, con el correspondiente pago de intereses, para las sociedades que transfieran por lo menos el 5% de su capital accionario a favor de al menos el 20% de sus trabajadores.

- Se excluirá en el cálculo del anticipo del impuesto a la renta, adicionalmente los gastos incrementales por generación de nuevo empleo o mejora de la masa salarial, así como la adquisición de nuevos activos destinados a la mejora de la productividad e innovación tecnológica, y en general aquellas inversiones y gastos efectivamente realizados, relacionados con los beneficios tributarios para el pago del impuesto a la renta que reconoce el Código de la Producción para las nuevas inversiones.

Retención en la Fuente del Impuesto a la Renta

- En los pagos al exterior realizados por las sociedades, aplicarán la tasa de impuesto a la renta determinada para la sociedad como porcentaje de retención en la fuente del impuesto a la renta sobre dichos pagos.

- Exoneración de la retención en la fuente del impuesto a la renta para los pagos por intereses de créditos externos y líneas de crédito registrados y que devenguen intereses a las tasas establecidas por el Banco Central del Ecuador, otorgados por instituciones financieras del exterior, debidamente establecidas y que no se encuentren domiciliadas en paraísos fiscales.

11.*Impuesto a la Renta (continuación)*

Impuesto a la Salida de Divisas

- Exoneración del impuesto a la salida de divisas para los pagos realizados al exterior, por amortización de capital e intereses generados sobre créditos otorgados por instituciones financieras internacionales, con un plazo mayor a un año, destinados al financiamiento de inversiones previstas en el Código de la Producción y que devenguen intereses a las tasas referenciales.

- Los pagos realizados al exterior por parte de administradores y operadores de las Zonas Especiales de Desarrollo Económico (ZEDE).

12.Eventos Subsecuentes

Al 31 de Diciembre del 2010 y hasta la fecha de emisión del presente informe, no se han producido otros hechos que puedan afectar la presentación de estos estados financieros.