

INTERNATIONAL  
CONSULTING GROUP



**AUDITGROUP**

*Auditors y Consultores*

70367

INMOBILIARIA VASCONES GARCES (VASGAR S. A.)

ESTADOS FINANCIEROS

AÑO TERMINADO EL 31 DICIEMBRE DEL 2008 ✓



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.

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

#### Salvedad

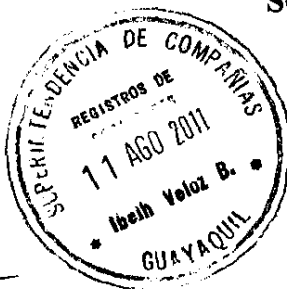
4. Como se describe en la Nota 2 a los estados financieros, la Compañía ha contabilizado las inversiones en acciones al costo. Los principios de contabilidad generalmente aceptados requieren que tales inversiones sean contabilizadas por el método del valor patrimonial cuando su participación accionaria supera del 20% hasta el 50%.

#### Opinión

5. En nuestra opinión, excepto por los efectos de no contabilizar las inversiones al valor patrimonial, como se describe en el párrafo anterior, 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 2008, 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*  
Javier V. La Mota - Socio  
RNE No. 33967




*Pedro B. Villalta Duarte*  
Pedro B. Villalta - Gerente  
RNC No. 23959


1 de Julio del 2011

**INMOBILIARIA VASCONES GARCES (VASGAR S. A.)**  
**Balance General**

|  | <b>31 de Diciembre<br/>2008</b> |
|--|---------------------------------|
|  | <i>(US Dólares)</i>             |
| <b>Activos</b>   |                                 |
| Activos corrientes:  |                                 |
| Caja y bancos  | 2,803                           |
| Cuentas por cobrar (Nota 3)                                | 20,031                          |
| Total activos corrientes                                   | 22,834                          |
| Propiedades, neto (Nota 4)                                 | 325,327                         |
| Inversiones en acciones (Nota 5)                           | 145,497                         |
| Total activos  | 493,658                         |
| <b>Pasivos y patrimonio de accionistas</b>                 |                                 |
| Obligaciones a largo plazo, compañía relacionadas (Nota 6) | 362,206                         |
| Patrimonio de accionistas:                                 |                                 |
| Capital pagado (Nota 7)                                    | 800                             |
| Reserva legal  | 400                             |
| Reserva facultativa  | 150                             |
| Reserva de capital   | 123,948                         |
| Utilidades retenidas                                       | 6,154                           |
| Total patrimonio de accionistas                            | 131,452                         |
| Total pasivos y patrimonio de accionistas                  | 493,658                         |



  
 Sr. Bernardo Vascones Garcés  
 Gerente General

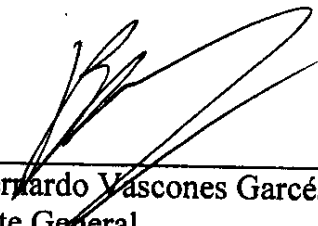
  
 Sr. Angel Domínguez Silva  
 Contador General

Ver notas adjuntas

INMOBILIARIA VASCONES GARCES (VASGAR S. A.)  
Estado de Resultados

|   | Año Terminado el<br>31 de Diciembre<br>2008<br><i>(US Dólares)</i> |
|---|--|
| Ingresos:                                 |  |
| Arriendos <i>(Nota 8)</i>                 | 31,000   |
| Gastos de operación:                      |  |
| Administrativos <i>(Nota 9)</i>           | <u>(29,885)</u>  |
| Utilidad antes de impuesto a la renta     | 1,115  |
| Impuesto a la renta <i>(Notas 2 y 10)</i> | (498)  |
| Utilidad neta                             | <u>617</u>   |



  
Sr. Bernardo Vascones Garcés  
Gerente General

  
Sr. Angel Domínguez Silva  
Contador General


*Ver notas adjuntas*


# INMOBILIARIA VASCONES GARCES (VASGAR S. A.)

## Estado de Cambios en el Patrimonio de Accionistas

|                                   | Capital<br>Pagado | Reserva<br>Legal | Reserva<br>Facultativa<br>(US Dólares) | Reserva de<br>Capital | Utilidades<br>Retenidas | Total   |
|-----------------------------------|-------------------|------------------|--|-----------------------|-------------------------|---------|
| Saldo al 31 de Diciembre del 2007 | 800               | 400              | 150                                    | 123,948               | 5,537                   | 130,835 |
| Utilidad neta, 2008               | -                 | -                | -                                      | -                     | 617                     | 617     |
| Saldo al 31 de Diciembre del 2008 | 800               | 400              | 150                                    | 123,948               | 6,154                   | 131,452 |



  
Sr. Bernardo Vascones Garcés  
Gerente General

  
Sr. Angel Dominguez Silva  
Contador General

**INMOBILIARIA VASCONES GARCES (VASGAR S. A.)**  
**Estado de Flujos de Efectivo**

**Año Terminado el  
31 de Diciembre  
2008**

*(US Dólares)*

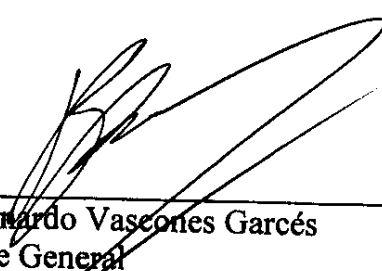
**Efectivo usado por actividades de operación:**

|  |              |
|--|--------------|
| Recibido de clientes                             | 11,776       |
| Pagado a proveedores                             | (11,446)     |
| Impuesto a la renta                              | (714)        |
| Efectivo neto usado por actividades de operación | <u>(384)</u> |

|                                    |              |
|------------------------------------|--------------|
| Disminución neta en caja y bancos  | (384)        |
| Caja y bancos al principio del año | 3,187        |
| Caja y bancos al final del año     | <u>2,803</u> |

**Conciliación de la utilidad neta con el efectivo neto usado por actividades de operación:**

|  |              |
|--|--------------|
| Utilidad neta  | 617          |
| Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto usado por actividades de operación: |              |
| Depreciaciones   | 18,530       |
| Cambios en activos y pasivos de operación:   |              |
| Aumento en cuentas por cobrar  | (19,224)     |
| Disminución en cuentas por pagar   | (307)        |
| Efectivo neto usado por actividades de operación   | <u>(384)</u> |

  
Sr. Bernardo Vascones Garcés  
Gerente General

*Ver notas adjuntas*

  
Sr. Angel Dominguez Silva  
Contador General

# INMOBILIARIA VASCONES GARCES (VASGAR S. A.)

## Notas a los Estados Financieros

31 de Diciembre del 2008

### 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:

| <u>31 de Diciembre:</u> | <u>Índice de<br/>Inflación Anual</u> |
|-------------------------|--------------------------------------|
| 2008                    | 8.8%                                 |
| 2007                    | 3.3%                                 |
| 2006                    | 2.9%                                 |

### 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.

## **INMOBILIARIA VASCONES GARCES (VASGAR S. A.)**

### **Notas a los Estados Financieros (continuación)**

#### **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% |
|-----------|----|



## **INMOBILIARIA VASCONES GARCES (VASGAR S. A.)**

### **Notas a los Estados Financieros (continuación)**

#### **2. Políticas Contables Significativas (continuación)**

##### **Inversiones en Acciones**

Representan acciones en una compañía registrada al costo de adquisición.

##### **Reserva Legal y Facultativa**

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 10*. Este tributo es registrado con cargo a los resultados del período en que se devenga.

##### **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.

**INMOBILIARIA VASCONES GARCES (VASGAR S. A.)**  
**Notas a los Estados Financieros (continuación)**

**2. Políticas Contables Significativas (continuación)**

**Gastos**

Los gastos son registrados de acuerdo al método del devengado.

**3. Cuentas por Cobrar**

Las cuentas por cobrar consisten de lo siguiente:

|                          | <b>2008</b>          |
|--------------------------|----------------------|
|                          | <i>(US Dólares)</i>  |
| Parte relacionada        | <b>5,953</b>         |
| Retenciones en la fuente | <b>14,078</b>        |
|                          | <b><u>20,031</u></b> |

Parte relacionada, representan facturas por arriendo, sin fecha de vencimiento y sin interés.

Retenciones en la fuente representan principalmente créditos tributarios no compensados del año 2008, por anticipos de impuesto a la renta.

**4. Propiedades**

El movimiento de propiedades por el año terminado el 31 de Diciembre del 2008 fue como sigue:

|                                    | <b>Terrenos</b>     | <b>Edificios</b> | <b>Total al Costo</b> | <b>Depreciación Acumulada</b> | <b>Total Neto</b> |
|------------------------------------|---------------------|------------------|-----------------------|-------------------------------|-------------------|
|                                    | <i>(US Dólares)</i> |                  |                       |                               |                   |
| Saldos al 31 de Diciembre del 2007 | 14,250              | 367,889          | 382,139               | (38,282)                      | 343,857           |
| Adiciones                          | -                   | -                | -                     | (18,530)                      | (18,530)          |
| Saldos al 31 de Diciembre del 2008 | <b>14,250</b>       | <b>367,889</b>   | <b>382,139</b>        | <b>(56,812)</b>               | <b>325,327</b>    |

**INMOBILIARIA VASCONES GARCES (VASGAR S. A.)**  
**Notas a los Estados Financieros (continuación)**

**5. Inversiones en Acciones**

Las inversiones en acciones consisten en lo siguiente:

|                       | <b>%<br/>Participación<br/>2008</b> | <b>Valor Nominal<br/>Total</b> | <b>Unitario</b> | <b>Valores en<br/>Libros</b> | <b>Valor<br/>Patrimonial</b> |
|-----------------------|-------------------------------------|--------------------------------|-----------------|------------------------------|------------------------------|
|                       |                                     |                                |                 | <i>(US Dólares)</i>          |                              |
| Pinturas Unidas S. A. | 50%                                 | 3,151,526                      | 1,00            | 145,497                      | 4,909,873                    |
|                       |                                     |                                |                 | <u>145,497</u>               |                              |

Al 31 de Diciembre del 2008, el valor patrimonial proporcional fue determinado en base a estados financieros auditados de la compañía receptora de la inversión.

**6. Obligaciones a Largo Plazo**

Al 31 de Diciembre del 2008, 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.

**7. Capital Pagado**

Al 31 de Diciembre del 2008, el capital pagado consiste de 800 acciones ordinarias con un valor nominal unitario US\$ 1.00.

**8. Transacciones con Parte Relacionada**

La principal transacción celebrada con parte relacionada por el año terminado el 31 de Diciembre del 2008, fue arriendo de bienes inmuebles por US\$31,000.

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

**INMOBILIARIA VASCONES GARCES (VASGAR S. A.)**  
**Notas a los Estados Financieros (continuación)**

**9. Gastos Administrativos**

Los gastos administrativos consisten de lo siguiente:

|                            | <b>2008</b>         |
|----------------------------|---------------------|
|                            | <i>(US Dólares)</i> |
| Depreciación               | 18,530              |
| Impuestos y contribuciones | 9,974               |
| Honorarios profesionales   | 504                 |
| Otros                      | 743                 |
|                            | <b>29,751</b>       |

**10. Impuesto a la Renta**

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

|  | <b>2008</b>         |
|--|---------------------|
|  | <i>(US Dólares)</i> |
| Utilidad antes de provisión para impuesto a la renta | 1,115               |
| <b>Mas (menos) partidas conciliatorias</b>           |                     |
| Gastos no deducibles                                 | 878                 |
| Utilidad gravable                                    | 1,993               |
| Tasa de impuesto                                     | 25%                 |
| Provisión para impuesto a la renta                   | 498                 |

Al 31 de Diciembre del 2008, la determinación del saldo de impuesto a la renta por pagar es la siguiente:

|                                    | <b>2008</b>         |
|------------------------------------|---------------------|
|                                    | <i>(US Dólares)</i> |
| Provisión para impuesto a la renta | 498                 |
| <b>Menos:</b>                      |                     |
| Anticipo pagado                    | (498)               |
| Impuesto a la renta por pagar      | -                   |

## **INMOBILIARIA VASCONES GARCES (VASGAR S. A.)**

### **Notas a los Estados Financieros (continuación)**

#### **10. Impuesto a la Renta (continuación)**

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:

#### **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:

## **INMOBILIARIA VASCONES GARCES (VASGAR S. A.)**

### **Notas a los Estados Financieros (continuación)**

#### **10. Impuesto a la Renta (continuación)**

##### **Cálculo del Impuesto a la Renta (continuación)**

- 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.

##### **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.

## INMOBILIARIA VASCONES GARCES (VASGAR S. A.)

### Notas a los Estados Financieros (continuación)

#### 10. Impuesto a la Renta (continuación)

##### 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

##### 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).

#### 11. Diferencia entre Estados Financieros y Registros Contables

Con el propósito de presentar los estados financieros adjuntos de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad, la Compañía consideró las siguientes transacciones que no fueron incluidas en los registros contables:

|                        | Activos     | Utilidades Retenidas | Utilidad Neta |
|------------------------|-------------|----------------------|---------------|
|                        |             | (US Dólares)         |               |
| Registros contables    | 3,516,587   | 3,029,083            | 1,105,953     |
| Dividendos en acciones | (3,022,929) | (3,022,929)          | (1,105,336)   |
| Estados financieros    | 493,658     | 6,154                | 617           |

## INMOBILIARIA VASCONES GARCES (VASGAR S. A.)

### Notas a los Estados Financieros (continuación)

#### **12.Eventos Subsecuentes**

Al 31 de Diciembre del 2008 y hasta la fecha de emisión del presente informe, no se han producido otros hechos que puedan afectar la presentación de estos estados financieros.

---