



INCHALI S. A.

**Estados financieros al 31 de diciembre de 2011 y de 2010
junto con el informe de los auditores independientes**

INCHALI S. A.

**Estados financieros al 31 de diciembre de 2011 y de 2010
junto con el informe de los auditores independientes**

Contenido

Informe de los auditores independientes

Estados financieros

Balances generales

Estados de resultados

Estados de cambios en el patrimonio de los accionistas

Estados de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros



Fernando Rivera Peredo

ECONOMISTA

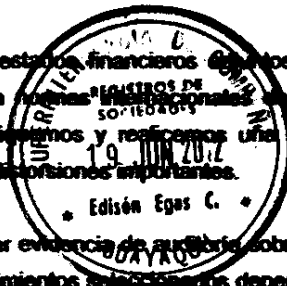
Informe de los auditores independientes

A la Junta General de Accionistas y miembros del Directorio:

INCHALI S. A.:

Guayaquil, Junio 18 de 2012.

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de INCHALI S. A. (una sociedad anónima constituida en el Ecuador), que comprenden el balance general al 31 de diciembre de 2011, y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como el resumen de las principales políticas contables significativas y otras notas explicativas.
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.
3. Nuestra responsabilidad es la de expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos, basados 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.
4. 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.

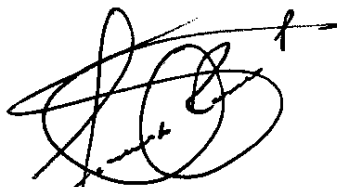


Fernando Rivera Peredo

ECONOMISTA

Informe de los auditores independientes (continuación)

5. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión calificada de auditoría.
6. En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el párrafo 1 presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de INCHALI S. A. al 31 de diciembre de 2011, 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.



Econ. Fernando Rivera Peredo
Auditor Externo
RNAE-SC No. 059



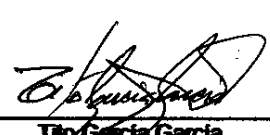
Guayaquil, Junio 18 de 2012.

INCHALI S. A.**Balances generales**

Al 31 de diciembre de 2011 y de 2010

Expresados en Dólares de E.U.A.

	Nota	2011	2010
Activo			
Activo corriente:			
Efectivo en caja y bancos		173.007	78.539
Cuentas por cobrar	3	91,819	102,733
Cuentas por cobrar relacionadas		570,455	216,660
Total activo corriente		835.281	397.932
Instalaciones, mobiliario y equipo, neto	2(a) y 4	114.469	125.751
Cargos diferidos y otros	5	162.302	169.934
Total activo		1.112.052	693.617
Pasivo y patrimonio de los accionistas			
Pasivo corriente:			
Cuentas por pagar		-	-
Accionistas y compañías relacionadas		39.456	29.930
Pasivos acumulados	6	430	351
Impuesto a la renta	2(f) y 9(d)	-	-
Total pasivo corriente		39.886	30.281
Accionistas y compañías relacionadas a largo plazo		850.490	442.004
Patrimonio de los accionistas:			
Capital social	7	1.020	1.020
Reservas	8	150.808	150.808
Utilidades acumuladas		67.994	67.994
Utilidad del ejercicio		1.854	1.510
Total patrimonio de los accionistas		221.676	221.332
Total pasivo y patrimonio de los accionistas		1.112.052	693.617


Carlos Garcia Fuentes
Gerente General
Tito Garcia Garcia
Contador

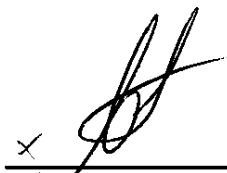
Las notas adjuntas a los estados financieros son parte integrante de estos balances.

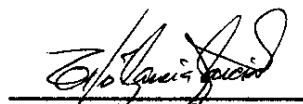
INCHALI S. A.**Estados de resultados**

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2011 y 2010

Expresados en Dólares de E.U.A.

	Nota	2011	2010
Ingresos- Ventas netas	2(c)	156.054	135.828
Costo de ventas		(11.781)	(10.344)
Utilidad bruta		<u>144.273</u>	<u>125.484</u>
Gastos de operación:			
Administración y ventas	11	(141.352)	(122.991)
Utilidad en operación		<u>2.921</u>	<u>2.493</u>
Otros ingresos (gastos):			
Gastos financieros	2(d)	(52)	(155)
Otros, neto		-	-
Utilidad antes de provisión para participación a trabajadores e impuesto a la renta		<u>2.869</u>	<u>2.338</u>
Provisión para participación a trabajadores	2(e)	(430)	(351)
Utilidad antes de provisión para impuesto a la renta		<u>2.439</u>	<u>1.987</u>
Provisión para impuesto a la renta	2(f) y 9(d)	(585)	(477)
Utilidad neta		<u>1.854</u>	<u>1.510</u>
Utilidad neta por acción	2(g)	<u>1.82</u>	<u>1.48</u>

x 
Carlos Garcia Fuentes
Gerente General


Tito Garcia Garcia
Contador

Las notas adjuntas a los estados financieros son parte integrante de estos balances.

INCHALI S. A.

Estados de cambios en el patrimonio de los accionistas

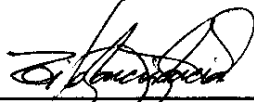
Por los años terminados el 31 de diciembre de 2011 y 2010

Expresados en Dólares de E.U.A.

	Capital Social	Reservas	Utilidades Acumuladas	Utilidad del ejercicio	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2009	1.020	155.394	8.313	37.844	202.571
Más (menos):					
Transferencia a utilidades acumuladas	-	-	37.844	(37.844)	-
Ajuste contra utilidades acumuladas	-	(4.586)	21.837	-	17.251
Utilidad del ejercicio	-	-	-	1.510	1.510
Saldo al 31 de diciembre de 2010	1.020	150.808	67.994	1.510	221.332
Más (menos):					
Transferencia a utilidades acumuladas	-	-	1,510	(1.510)	-
Pago de dividendos	-	-	(1.510)	-	(1.510)
Utilidad del ejercicio	-	-	-	1.854	1.854
Saldo al 31 de diciembre de 2011	1.020	150.808	67.994	1.854	221.676



Carlos García Fuentes
Gerente General



Tito García García
Contador

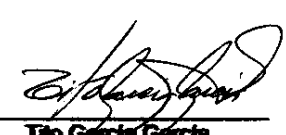
Las notas adjuntas a los estados financieros son parte integrante de estos balances.

INCHALI S. A.**Estados de flujos de efectivo**

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2011 y 2010

Expresados en Dólares de E.U.A.

	2011	2010
Flujos de efectivo de actividades de operación:		
Utilidad- Pérdida Ejercicio	1,854	1,510
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto provisto por (utilizado en) actividades de operación-		
Depreciación	11,282	76,178
Ajuste contra utilidades acumuladas	-	17,251
Cambios netos en activos y pasivos-		
Aumento en cuentas por cobrar	10,914	(95,366)
Disminución en cuentas por cobrar relacionadas	(353,795)	(71,837)
Disminución (aumento) en cargos diferidos y otros, neto	7,632	(10,126)
(Disminución) en cuentas por pagar	-	(2,349)
Aumento (disminución) en accionistas y compañías relacionadas	9,526	(281,981)
Aumento (disminución) en pasivos acumulados	79	(8,436)
(Disminución) en impuesto a la renta	-	(3,938)
Efectivo neto provisto por actividades de operación	(312,688)	(379,094)
Flujos de efectivo de actividades de inversión:		
Adiciones a propiedad, planta y equipo	-	(12,519)
Flujos de efectivo de actividades de financiamiento:		
Aumento en accionistas y compañías relacionadas a largo plazo	408,466	442,004
Pago de dividendos	(1,510)	-
Efectivo neto provisto por actividades de financiamiento	406,976	442,004
Aumento neto en efectivo en caja y bancos y equivalentes de efectivo	94,468	50,391
Efectivo en caja y bancos y equivalentes de efectivo:		
Saldo al inicio del año	78,539	28,148
Saldo al final del año	173,007	78,539


Carlos García Fuentes
Gerente General
Tito García García
Contador

Las notas adjuntas a los estados financieros son parte integrante de estos balances.

INCHALI S. A.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2011 y de 2010

Expresadas en Dólares de E.U.A.

1. Operaciones

INCHALI S. A. fue constituida el 30 de diciembre de 1993, en la Notaría Quinta del cantón Guayaquil y aprobada mediante Resolución No. 94-2-1-1-0001603 por la superintendencia de compañías el 14 de abril de 1994.

La Compañía ha reformado sus estatutos y cambiado su denominación de "Inmobiliaria Chalito INCHALI S. A." a "INCHALI S. A.", mediante resolución No. 08-G-DIC-0003015 del 26 de mayo de 2008. Adicionalmente la Compañía fue declarada en disolución y liquidación según resolución No. SC.IJ.DJDL.G.08.0007617 el 15 de septiembre de 2010 y reactivada el 10 de marzo de 2012 según resolución No. SC.IJ.DJDL.G.12.0001146.

La Compañía tiene por objeto principal la compraventa, corretaje, administración, permuta, arrendamiento de bienes inmuebles, pero podrá realizar cualquier otra actividad relacionada con su objeto, y en general cualquier actividad permitida por la Ley.

La dirección registrada de la compañía se encuentra en Villamil 307 y Gutiérrez, Edificio el Galeón Guayaquil, Guayas.

2. Resumen de principales políticas de contabilidad

Las políticas de contabilidad que sigue la Compañía están de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador, los cuales requieren que la gerencia efectúe ciertas estimaciones y utilice ciertos supuestos, para determinar la valuación de algunas de las partidas incluidas en los estados financieros y para efectuar las revelaciones que se requiere presentar en los mismos. Aún cuando pueden llegar a diferir de su efecto final, la gerencia considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias.

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

En el 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

Notas a los estados financieros (continuación)

como principios de contabilidad. La Resolución No. 08.6.DSC.010 de la Superintendencia de Compañías publicada el 31 de diciembre de 2008 establece un cronograma para la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) en Ecuador. En base a este cronograma la Compañía deberá adoptar estas normas a partir del 1 de enero de 2012.

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).

Las principales políticas de contabilidad son las siguientes:

(a) Propiedad, planta y equipo -

Las propiedades, instalaciones, equipos, vehículos y edificios se presentan a una base que se aproxima al costo histórico menos la depreciación acumulada. Los gastos por depreciación se cargan a los resultados del año y se calculan bajo el método de línea recta. Las tasas de depreciación están basadas en la vida probable de los bienes, como sigue:

	<u>Años</u>
Edificios	20
Maquinarias y equipos	10
Vehículos	5
Equipos de computación	<u>3</u>

Los costos de reparación y mantenimiento, incluyendo la reposición de partidas menores se cargan a los resultados del año a medida que se incurren.

(b) Provisiones-

Se reconoce una provisión sólo cuando la Compañía tiene una obligación presente como resultado de un evento pasado y es probable que se requieran recursos para cancelar la obligación y se pueda hacer un estimado confiable del monto de la obligación. Las provisiones se revisan a cada fecha del balance y se ajustan para reflejar la mejor estimación que se tenga a esa fecha. Cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es importante, el monto de la provisión es el valor presente de los gastos que se espera incurrir para cancelarla.

Notas a los estados financieros (continuación)

(c) **Reconocimiento de ingresos-**

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

(d) **Intereses pagados-**

Los intereses pagados se registran como gasto a medida que se devengan.

(e) **Participación a trabajadores-**

La participación a trabajadores se carga a los resultados del año y se calcula aplicando el 15% sobre la utilidad contable.

(f) **Impuesto a la renta-**

El impuesto a la renta se carga a los resultados del año por el método del impuesto a pagar.

(g) **Utilidad neta por acción-**

La utilidad neta por acción se calcula considerando el promedio de acciones en circulación durante el año.

(h) **Registros contables y unidad monetaria-**

Los registros contables de la Compañía se llevan en Dólares de E.U.A., que es la moneda de curso legal en el Ecuador.

3. **Cuentas por cobrar**

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, las cuentas por cobrar se formaban de la siguiente manera:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Clientes	81,612	92,416
Impuesto al valor agregado	9,866	9,866
Retenciones en la fuente	341	449
	<u>91,819</u>	<u>102,733</u>

Notas a los estados financieros (continuación)

4. Propiedad, planta y equipo

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, las propiedades, plantas y equipos estaban formados de la siguiente manera:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Depreciable		
Edificios	129,137	129,137
Vehículos	84,043	84,043
Muebles y enseres	28,215	28,215
Maquinarias y equipos	1,486	1,486
	<u>242,881</u>	<u>242,881</u>
Menos- Depreciación acumulada	<u>128,412</u>	<u>117,130</u>
	<u>114,469</u>	<u>125,751</u>

El movimiento de las propiedades, planta y equipo durante los años 2011 y 2010 fue como sigue:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Saldo inicial	125,751	189,410
Mas (menos)		
Adiciones, neto	-	12,519
Depreciación	(11,282)	(76,178)
Saldo al final	<u>114,469</u>	<u>125,751</u>

5. Cargos diferidos y otros

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, los cargos diferidos y otros se formaban de la siguiente manera:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Otros activos diferidos	150,808	150,808
Gastos de organización y constitución	11,494	19,126
	<u>162,302</u>	<u>169,934</u>

Notas a los estados financieros (continuación)

6. Pasivos acumulados

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, los pasivos acumulados se formaban como sigue:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Participación a trabajadores	<u>430</u>	<u>351</u>

7. Capital social

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, el capital social de la compañía estaba constituido por 1,020 acciones ordinarias y nominativas con valor nominal de USD\$ 1 cada una, totalmente pagadas.

8. Reserva legal

La Ley requiere que se transfiera a la reserva legal por lo menos el 10% de la utilidad neta anual, hasta que ésta llegue por lo menos al 50% del capital social. 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.

9. Impuesto a la renta

(a) Situación tributaria

De acuerdo con disposiciones legales, la autoridad tributaria tiene la facultad de revisar las declaraciones del impuesto a la renta de la Compañía, dentro del plazo de hasta tres años posteriores contados a partir de la fecha de presentación de la declaración del impuesto a la renta, siempre y cuando haya cumplido oportunamente con las obligaciones tributarias.

(b) Tasa de impuesto y exoneraciones-

De conformidad con disposiciones legales vigentes, la tarifa de impuesto a la renta para el ejercicio fiscal 2011 es del 24%, y para el ejercicio fiscal 2010, la tarifa fue del 25%, sobre las utilidades gravables.

En caso de que la Compañía reinvierta sus utilidades en los términos y condiciones que establece la Ley de Régimen Tributario Interno, podría obtener una reducción de 10 puntos porcentuales en la tasa impositiva, sobre el valor reinvertido, siempre y cuando efectúe el correspondiente aumento de capital hasta el 31 de diciembre del siguiente año.

De acuerdo con las Reformas Tributarias incluidas en el Código de la Producción, la tarifa de impuesto a la renta, se reduce de manera progresiva de la siguiente manera:

Notas a los estados financieros (continuación)

Año 2012	23%
Año 2013 en adelante	22%

Adicionalmente, el mencionado Código establece los siguientes beneficios tributarios:

- ✓ 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.

(c) **Dividendos en efectivo-**

Los dividendos que se distribuyan a sociedades nacionales o sociedades extranjeras que no estén domiciliadas en paraísos fiscales, están exentos del pago de impuesto a la renta. Los dividendos que se distribuyan a favor de personas naturales nacionales o a sociedades domiciliadas en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, están sujetos a retención en la fuente adicional.

(d) **Conciliación del resultado contable-tributario-**

Las partidas que principalmente afectaron la pérdida contable con la pérdida tributaria de la Compañía, fueron las siguientes:

	2011	2010
Utilidad antes de provisión para impuesto a la renta	2,439	1,987
Más (menos)- Partidas de conciliación		
Gastos no deducibles	-	-
Utilidad gravable	2,439	1,987
Tasa de impuesto	24%	25%
Provisión para impuesto a la renta	585	477

Notas a los estados financieros (continuación)

10. Reformas tributarias

En el Suplemento al Registro Oficial No. 583 del 24 de noviembre de 2011, se expidió la Ley de Fomento Ambiental y Optimización de los Ingresos del Estado, mediante la cual se reformó la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno (LORTI) y la Ley Reformativa para la Equidad Tributaria, los principales cambios son los siguientes:

(a) **Cálculo del impuesto a la renta-**

Para el cálculo del impuesto a la renta se limita la deducción de los gastos relacionados con la adquisición, uso o propiedad de vehículos, hasta por un monto de 35,000, no será deducible el gasto sobre el exceso.

(b) **Impuesto al Valor Agregado (IVA)-**

Estarán gravados con tarifa 0% la adquisición de vehículos híbridos o eléctricos cuya base imponible sea de hasta 35,000.

(c) **Impuestos Ambientales-**

Se crea el Impuesto Ambiental a la Contaminación Vehicular (IACV), que grava el uso de vehículos motorizados de transporte terrestre, a excepción de aquellos vehículos destinados al transporte público y los directamente relacionados con la actividad productiva o comercial.

Se crea el Impuesto Redimible a las Botellas Plásticas no Retornables, que grava con 2 centavos de Dólar por cada botella plástica no retornable embotellada. En el caso de bebidas importadas gravará al momento de su nacionalización.

(d) **Impuesto a la Salida de Divisas (ISD)-**

Se incrementa el Impuesto a la Salida de Divisas (ISD) del 2% al 5% y establece presunción de pago y generación de este impuesto en lo siguiente:

- ✓ Todo pago efectuado desde el exterior, inclusive aquellos realizados con recursos financieros del exterior de personas naturales, sociedades o terceros.
- ✓ Las exportaciones de bienes y servicios generados en Ecuador, efectuadas por personas naturales o sociedades domiciliadas en el Ecuador, cuando las divisas correspondientes a los pagos por concepto de dichas exportaciones no ingresen al Ecuador.

El Impuesto a la Salida de Divisas (ISD) podrá ser utilizado como crédito tributario para la determinación del impuesto a la renta hasta por 5 años, siempre que haya sido originado en la importación de materias primas, insumos y bienes de capital con la finalidad de que sean incorporados en procesos productivos y que consten en el listado que establezca el Comité de Política Tributaria.

Notas a los estados financieros (continuación)

11. Gastos de administración y ventas

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, los gastos de administración y ventas se formaban de la siguiente manera:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Movilización y transporte	38,095	1,883
Reparaciones y mantenimiento	27,572	70,441
Servicios básicos	16,617	-
Sueldos y salarios	11,781	-
Depreciación	10,931	24,896
Beneficios sociales	10,918	2,739
Impuestos, contribuciones y otros	6,807	3,109
Gastos de gestión	4,125	5,453
Suministros y materiales	974	1,082
Otras menores	13,532	13,388
	<u>141,352</u>	<u>122,991</u>

12. Eventos subsecuentes

En el período comprendido entre el 1 de enero de 2012 y la fecha de emisión de estos estados financieros, no han ocurrido otros hechos de carácter financiero o de otra índole, que afecten en forma significativa sus saldos o interpretaciones.