

HIPOCAR S.A.

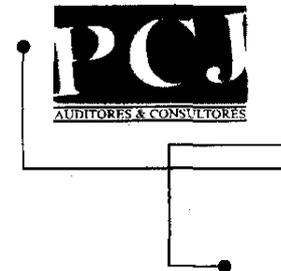
HIPOCAR S.A.

Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2010

INDICE

Informe de los auditores independientes	1
Balance general	2
Estado de resultados	3
Estado de evolución del patrimonio de los accionistas	4
Estado de flujo de efectivo	5
Notas a los estados financieros.....	6



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores miembros de la Junta Directiva y Accionistas de
HIPOCAR S.A.
Guayaquil, Ecuador

1.- Informe de los estados financieros

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de **HIPOCAR S.A.**, que comprenden el balance general al 31 de diciembre el 2010 y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de caja por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

2.- Responsabilidad de la Gerencia de la compañía por los estados financieros

La gerencia de la compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador. Esta responsabilidad incluye: el diseño, la implementación, y el mantenimiento de controles internos que son relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de forma que éstos carezcan de errores importantes causados por fraude o error; la selección y aplicación de políticas contables apropiadas; y la elaboración de estimaciones contables.

3.- Responsabilidad del Auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas internacionales de auditoría y aseguramiento. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes.

Una auditoría comprende la realización de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación del riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la compañía a fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la compañía. Una auditoría también comprende la evaluación de que los principios de contabilidad utilizados son apropiados y de que las estimaciones contables hechas 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.

4.- Opinión

En nuestra opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera de **HIPOCAR S.A.** al 31 de diciembre del 2010, el resultado de sus operaciones y sus flujos de caja por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

PCJ & Asociados Cía. Ltda.
RNAE No. 2-380
Guayaquil, Marzo 30, 2011

Pedro Penafiel
Socio
RNC - 28.254

HIPOCAR S.A.

BALANCES GENERALES

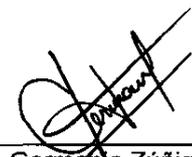
Al 31 de diciembre del 2010 y 2009

Expresados en Dólares de E.U.A.

	Nota	2010	2009
Activo			
Activo corriente:			
Efectivo en caja y bancos		2.218	78.744
Cuentas por cobrar, neto	(3)	34.131	22.610
Total activo corriente		36.350	101.354
Propiedad, maquinarias y equipos, neto	(4)	2.197.478	1.173.965
Total activo		2.233.828	1.275.319
Pasivo y Patrimonio de los Accionistas			
Pasivo corriente:			
Obligaciones financieras	(5)	41.166	-
Cuentas por pagar	(6)	7.535	47.708
Total pasivo corriente		48.701	47.708
Pasivo a largo plazo	(7)	425.452	642.215
Patrimonio de los Accionistas			
Capital social	(8)	800	800
Aportes para futuras capitalizaciones		474.145	474.145
Reserva legal	(9)	19.038	19.038
Reserva por revalorización	(10)	1.207.759	-
Resultados acumulados		91.413	56.667
Resultados netos del ejercicio a disposición del accionista		(33.480)	34.746
Total patrimonio de los accionistas		1.759.675	585.396
Total pasivo y patrimonio de los accionistas		2.233.828	1.275.319

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


 Sr. Fernando Mata
 Gerente General


 Lcda. Germana Zúñiga
 Contador

HIPOCAR S.A.

ESTADOS DE RESULTADOS

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009

Expresados en Dólares de E.U.A.

	2010	2009
Ingresos	187.225	207.180
Gastos		
Gastos de administración	(224.650)	(136.874)
	<u>(224.650)</u>	<u>(136.874)</u>
Utilidad (Pérdidas) en operaciones	(37.425)	70.305
Otros (Egresos) Ingresos:		
Otros egresos	-	-
Otros ingresos	5.264	-
Utilidad antes de provisión para trabajadores e impuesto a la renta	(32.162)	70.305
Provisión para participación a trabajadores (Ver nota 11b)	-	(13.013)
Provisión para impuesto a la renta (Ver nota 11b)	(1.318)	(22.546)
Utilidad (Pérdida) neta	<u>(33.480)</u>	<u>34.746</u>
Utilidad (Pérdida) neta por acción	<u>-41,85</u>	<u>43,43</u>

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



Sr. Fernando Mata
Gerente General



Lcda. Germania Zúñiga
Contador

HIPOCAR S.A.

ESTADOS DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009

Expresados en Dólares de E.U.A.

	Capital social	Aporte para futuro aumento de capital	Reserva legal	Reserva por revalorización	Utilidades por aplicar	Total
Saldo al 31 de diciembre del 2009	800	474.145	19.038	-	91.413	585.396
Más (menos):						
Revalorización de terrenos y edificios				1.207.759	-	1.207.759
Pérdida neta del ejercicio 2010	-	-	-	-	(33.480)	(33.480)
Saldo al 31 de diciembre del 2010	800	474.145	19.038	1.207.759	57.933	1.759.675

	Capital social	Aporte para futuro aumento de capital	Reserva legal	Reserva por revalorización	Utilidades por aplicar	Total
Saldo al 31 de diciembre del 2008	800	474.145	19.038	-	56.667	550.650
Más (menos):						
Utilidad neta del ejercicio 2009	-	-	-	-	34.746	34.746
Saldo al 31 de diciembre del 2009	800	474.145	19.038	-	91.413	585.396

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



Sr. Fernando Mata
Gerente General



Lcda. Germania Zúñiga
Contador

HIPOCAR S.A.

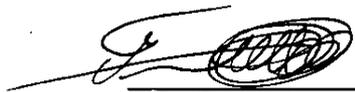
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2010

Expresados en Dólares de E.U.A.

	<u>2010</u>
Flujos de efectivo de actividades de operación:	
Pérdida neta del ejercicio	(33.480)
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto provisto por actividades de operación	
Depreciación año 2010	50.539
Pérdida en venta de terreno	27.856
Provisión de impuesto a la renta	1.318
Cambios netos en activos y pasivos:	
Aumento cuentas por cobrar	(11.521)
Aumento en cuentas por pagar	(41.491)
Efectivo neto utilizado en actividades de operación	<u>(6.779)</u>
Flujos de efectivo de actividades de inversión:	
Por venta de terreno	105.851
Efectivo neto provisto por actividades de inversión	<u>105.851</u>
Flujos de efectivo de actividades de financiamiento:	
Pago de prestamo bancario	(36.930)
Abonos efectuados a accionistas y relacionadas	(138.667)
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento	<u>(175.597)</u>
Disminución neta en efectivo en caja y bancos	(76.525)
Efectivo en caja y bancos:	
Saldo al 31.12.2009	<u>78.744</u>
Saldo al 31.12.2010	<u>2.218</u>

Las notas a los estados financieros adjuntas son parte integrante de este estado.


Sr. Fernando Mata
Gerente General


Lcda. Germania Zúfiga
Contador

HIPOCAR S.A.

Notas a los estados financieros Al 31 de Diciembre del 2010 y 2009 Expresados en Dólares de E.U.A.

1.- Operaciones

Constituida el 3 de enero del año 1997. El objetivo principal de la Compañía es el arrendamiento de bienes inmuebles.

Sus actividades están reguladas por la Ley de Compañías, Código Civil, Laboral, Tributario y Estatutos sociales.

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 algunas 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.

La emisión de los estados financieros adjuntos fue autorizada por la gerencia de la Compañía y deben ser aprobados por la Junta General de Accionistas que considere dichos estados.

Las principales políticas de contabilidad son las siguientes:

(a) Propiedad, maquinarias y equipos

El activo fijo se presenta al costo histórico, menos la depreciación acumulada; el monto neto del activo fijo no excede su utilización económica. La depreciación de los activos se registra con cargo a las operaciones del año, utilizando tasas que se consideran adecuadas para depreciar el valor de los activos durante su vida útil estimada, siguiendo el método de línea recta.

<u>Vida útil estimada</u>	
	<u>Años</u>
Edificios	20
Instalaciones	10
Muebles y enseres	10

(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 puede 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) Participación a trabajadores

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

(d) Impuesto a la renta

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

(e) Utilidad neta por acción

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

(f) 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 del 2010 y 2009, las cuentas por cobrar se formaban de la siguiente manera:

		<u>2010</u>	<u>2009</u>
Clientes	(a)	2,177	5,736
Crédito tributario - IVA	(b)	2,281	-
Crédito tributario - Rte. Fte.	(c)	15,165	16,998
Accionistas	(d)	<u>14,632</u>	<u>-</u>
		34,255	22,734
Menos: Provisión para cuentas incobrables		<u>(124)</u>	<u>(124)</u>
		<u>34,131</u>	<u>22,610</u>

(a) Representa el saldo por cobrar a CamionServices US\$ 929 y Megaciasa S.A. US\$ 1,248 por concepto de arrendamientos mensuales.

(b) Constituye la tarifa 12% del Impuesto al Valor Agregado generado en compras de bienes y servicios en el mercado local.

(c) Incluye US\$ 7,355 por concepto de anticipo del impuesto a la renta, dicho rubro se liquidará con la declaración del impuesto a la renta del período 2010.

(d) Incluye US\$ 3,016 por concepto de anticipo de pago de utilidades al accionista, es importante mencionar que cada abono consta con la respectiva retención en la fuente; la diferencia US\$ 11,616 representa préstamos efectuados.

4.- Propiedad, maquinarias y equipos

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009, el saldo de propiedad, maquinarias y equipos estaba conformado de la siguiente manera:

		<u>2010</u>	<u>2009</u>
Terrenos		1,167,509	291,281
Edificios		1,114,879	917,055
Instalaciones		44,160	44,160
Muebles y enseres		<u>3,000</u>	<u>3,000</u>
		2,329,548	1,255,496
Menos: depreciación acumulada		<u>(132,070)</u>	<u>(81,531)</u>
		<u>2,197,478</u>	<u>1,173,965</u>

Notas a los estados financieros (continuación)

Durante el año 2010, el movimiento de propiedad, planta y equipos fue el siguiente:

Saldo al 31/12/2009		1,255,496
Depreciación acumulada al 31/12/2009		<u>(81,531)</u>
		1,173,965
Más (menos):		
Incremento	(a)	1,207,759
Ventas/Bajas		<u>(133,707)</u>
Depreciación 2010		<u>(50,539)</u>
Saldo al 31/12/2010		<u><u>2,197,478</u></u>

(a) El incremento en propiedad, planta y equipo corresponde a reavalúo de terrenos y edificios realizado el 10 de julio del 2010. (Ver nota 10). En el art. 28 numeral 6 literal f del Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno en el artículo menciona: "Cuando un contribuyente haya procedido al reavalúo de activos fijos, podrá continuar depreciando únicamente el valor residual. Si se asigna un nuevo valor a activos completamente depreciados, no se podrá volverlos a depreciar. En el caso de venta de bienes reavaluados se considerará como ingreso gravable la diferencia entre el precio de venta y el valor residual sin considerar el reavalúo".

5.- Obligaciones Financieras Corrientes

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009, las obligaciones financieras corrientes estaban constituidas de la siguiente manera:

		2010	2009
Banco Guayaquil	(a)	<u>41,166</u>	<u>-</u>
		<u>41,166</u>	<u>-</u>

(a) Porción corriente de operación N° 145109. (ver nota 7a).

6.- Cuentas por Pagar

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009, las cuentas por pagar se formaban de la siguiente manera:

		2010	2009
Proveedores locales		<u>169</u>	<u>1,341</u>
Administración tributaria	(a)	2,448	22,546
Gastos acumulados por pagar		476	14,217
Otras cuentas por pagar		<u>4,443</u>	<u>9,604</u>
		<u>7,535</u>	<u>47,708</u>

(a) Incluye US\$ 9,358 por concepto de provisión de impuesto a la renta del ejercicio fiscal 2010, la diferencia corresponde a la provisión de retenciones del impuesto al valor agregado y retenciones en la fuente del impuesto a la renta del mes de diciembre del 2010.

7.- Pasivos a largo plazo

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009, los pasivos a largo plazo se formaban de la siguiente manera:

		2010	2009
Obligaciones financieras	(a)	<u>101,452</u>	<u>179,548</u>
Accionistas	(b)	220,000	298,990
Relacionados	(c)	<u>104,000</u>	<u>163,677</u>
		<u>425,452</u>	<u>642,215</u>

Notas a los estados financieros (continuación)

- (a) Porción a largo plazo de préstamo bancario con Banco de Guayaquil:

Operación N° 145109

Monto préstamo:	US\$ 210,000
Fecha de concesión:	Enero 13/2009
Plazo operación:	60 meses
Tasa nominal anual:	10.70%

- (b) Valores prestados por el accionista para mantenimiento y reparaciones de instalaciones. Debemos mencionar que estos valores no generan intereses ni presentan fecha de vencimiento.

- (c) Valores generados en el año 2008 por concepto de préstamo por parte de *Tracto Partes Cía. Ltda.* para cubrir gastos de reparación y mantenimiento de instalaciones, dicho monto no genera intereses ni presenta fecha de vencimiento.

8.- Capital social

Al 31 de diciembre del 2010, el capital social de la Compañía estaba constituido por 800 acciones ordinarias y nominativas respectivamente, con un valor de US\$ 1.00 cada una, totalmente pagadas.

9.- Reserva legal

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

10.- Reserva por revalorización

Con fecha 10 de julio del 2010, se efectuó el reavalúo de los bienes inmuebles (terrenos y edificios) que posee la compañía a continuación de detalle de los mismos:

* Inmaconsa

Código catastral: 58-0015-014-0-0-0

Valor comercial: 133,707.12

* Departamento Torre de la Merced

Código catastral: 01-0045-001-0000-20-3

Valor comercial: 28,123.20

* Luis Urdaneta 204

Código catastral: 01-0043-023-0-1-1

Valor comercial: 131,960.00

* Luis Urdaneta 206

Código catastral: 01-0043-024-0000-0-0

Valor comercial: 156,693.68

* Luis Urdaneta 212

Código catastral: 01-0043-026-0-0-0

Valor comercial: 461,178.65

Notas a los estados financieros (continuación)

* Solar sin edificar Luis Urdaneta 215
Código catastral: 01-0044-008-0-0-0
Valor comercial: 107,110.85

* Terreno Lacosta
Código catastral: 96-0602-004-0-0-0
Valor comercial: 112,285.95

* Luis Urdaneta 208
Código catastral: 01-0043-027-0-0-0
Valor comercial: 304,122.06

* Km. 12.5 Vía a Pascuales
Código catastral: 58-0040-001-1-00
Valor comercial: 398,173.77

* Palmar del Río
Código catastral: 4.1.27.1.9.0.0.0.0.0.0
Valor comercial: 309,942.90

* Km. 6.5 Av. Tanca Marengo
Código catastral: 53-000-001-0-0-0
Valor comercial: 59,160.00

* Quito
Código catastral: 13208-01-008
Valor comercial: 213,636.65

El valor total del reavalúo suma US\$ 2,416,095, es importante mencionar que el valor en libros de terrenos y edificios al 31 de diciembre del 2009 fue de US\$ 291,281 y US\$ 917,054 respectivamente, la diferencia producto del reavalúo US\$ 1,207,759 se registró en la cuenta reservas por revalorización.

11.- Impuesto a la renta

(a) Tasa de impuesto

El impuesto a la renta se calcula de una tasa del 25% sobre las utilidades tributables. En caso de que la Compañía reinvierta sus utilidades en el país, la tasa de impuesto a la renta sería del 15% sobre el monto reinvertido, siempre y cuando se efectúe el correspondiente aumento de capital, hasta el 31 de diciembre del siguiente año.

(b) Conciliación del resultado contable-tributario

Las partidas que principalmente afectaron la utilidad contable con la utilidad fiscal de la Compañía, para la determinación del impuesto a la renta en el año 2010, fueron las siguientes:

	2010
Utilidad antes de provisión para impuesto a la renta	(32,162)
Más (menos) Partidas de conciliación	
15% participación trabajadores	-
Gastos no deducibles	37,434
Utilidad gravable	5,272
Tasa de impuesto	25%
Provisión para impuesto a la renta	1,318

Notas a los estados financieros (continuación)

12.- Reformas

Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno

En el Suplemento del Registro Oficial No. 209 del 8 de junio del 2010, se publicó la reforma al Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno. Los principales cambios son los siguientes:

*** Dividendos y Utilidades Repartidos**

En el caso de dividendos y utilidades calculados después del pago del impuesto a la renta, distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras residentes en el Ecuador, a favor de otras sociedades nacionales o extranjeras, no domiciliadas en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición, o de personas naturales no residentes en el Ecuador, no habrá retención ni pago adicional de impuesto a la renta.

Los dividendos o utilidades distribuidos a favor de personas naturales residentes en el Ecuador constituyen ingresos gravados para quien los percibe, debiendo por tanto efectuarse la correspondiente retención en la fuente por parte de quien los distribuye.

*** Anticipo del Impuesto a la Renta**

El pago del anticipo del impuesto a la renta, origina crédito tributario únicamente en la parte que no exceda al impuesto a la renta causado. Además debe ser cancelado: en julio y septiembre del año corriente. Para este propósito del anticipo determinado se debe restar las retenciones del impuesto a la renta realizadas al contribuyente durante el año anterior al del pago del anticipo. La diferencia entre el anticipo determinado y el anticipo pagado, debe cancelarse en abril del año siguiente, con base a la liquidación del impuesto a la renta del año.

*** Crédito Tributario por el Impuesto a la Salida de Divisas**

La normativa prevé que podrá ser utilizado como crédito tributario del impuesto a la renta los pagos realizados por concepto del ISD, relacionados con la importación de materia prima, bienes de capital e insumos para la producción de bienes y servicios; esto siempre que al momento de presentar la declaración aduanera de nacionalización, los bienes registren tarifa 0% de ad-valorem en el arancel nacional de importaciones vigentes.

*** Declaraciones presentadas sin valores o con ceros**

Cuando el sujeto pasivo presente una declaración en su totalidad con valores en cero y posteriormente la sustituya registrando valores que demuestren efectivamente el hecho generador, la base imponible y la cuantía del tributo, deberá, en esta última, calcular la multa correspondiente de conformidad con la Ley de Régimen Tributario Interno, sin perjuicio de las demás sanciones a que hubiere lugar. Su declaración sin valores se considerará como no presentada.

Clasificación de PYMES

* Mediante Registro Oficial No. 335 del martes 7 de diciembre del 2010 se publicó la clasificación de las pequeñas y medianas empresas PYMES de acuerdo a la normativa dictada por la Comunidad Andina de Naciones CAN en su Resolución 1260.

Notas a los estados financieros (continuación)

Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones

* En el Suplemento del Registro Oficial No. 351 del 29 de diciembre del 2010 se publicó el "Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones", el cual está orientado a incentivar la producción, fomentar empleo y dar mayor cabida a la inversión tanto nacional como internacional. Un punto fundamental que tiene este código es sobre los incentivos que se brinda a los inversionistas dentro de los cuales hay que resaltar la reducción progresiva del impuesto a la renta hasta cinco puntos porcentuales.

Superintendencia de Compañías

* Mediante Resolución No. SSC.Q.ICI.CPAIFRS.11.01, publicada en el RO 372 del 27 de enero del 2011, la Superintendencia de Compañías (SIC), dispone que para efectos del registro y preparación de estados financieros, esta Superintendencia califica como PYMES a las personas jurídicas que cumplan varias condiciones.

* Mediante Resolución No. SC.SG.DRS.G.11 02, publicada en el RO 400 del 10 de marzo del 2011, la Superintendencia de Compañías (SIC), expide el reglamento que establece la información y documentos que están obligadas a remitir a esta Superintendencia, las sociedades sujetas a su control y vigilancia.

13.- Eventos Subsecuentes

No se han producido eventos que en opinión de la administración de la compañía, deben ser revelados o afecten el principio de negocio en marcha.
