Inmocastle S.A.

Estados Financieros por el Año Terminado el 31 de Diciembre del 2010 e Informe de los Auditores Independientes

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
19 MAYO 2011
OPERADOR 30
QUITO

Deloitte.

Deloitte & Touche
Av. Amazonas N3517
Telf: (593 2) 225 1319
Quito - Ecuador

Tulcán 803
Telf: (593 4) 245 2770
Guayaquil - Ecuador
www.deloitte.com/ec

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
19 MAYO 2011
OPERADOR 30
QUITO

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas de
Inmocastle S.A.:

Informe sobre los estados financieros

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

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, y del control interno determinado por la gerencia como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

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. Dichas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros están libres de errores materiales.

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 de los riesgos de error material en los estados financieros debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de 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 apropiados 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 las políticas contables utilizadas son apropiadas 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.

Deloitte se refiere a Deloitte Touche Tohmatsu Limited, sociedad privada de responsabilidad limitada en el Reino Unido, y a su red de firmas miembro, cada una de ellas como una entidad legal única e independiente. Conozca en www.deloitte.com/ec/conozcanos la descripción detallada de la estructura legal de Deloitte Touche Tohmatsu limited y sus firmas miembro.

Member of Deloitte Touche Tohmatsu

Opinión

En nuestra opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de Inmocastle 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.

Deloitte & Touche

Quito, Abril 12, 2011
Registro No. 019

Jorge Brito
Licencia No. 21540

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
19 MAYO 2011
OPERADOR 30
QUITO

INMOCASTLE S.A.

BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010

ACTIVOS	Notas	2010	2009
		(en U.S. dólares)	
ACTIVOS CORRIENTES:			
Caja y bancos		630,261	123,773
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas			58,208
Gastos anticipados y otras cuentas por cobrar		4,219	4,086
Total activos corrientes		634,480	186,067
PROPIEDADES Y EQUIPOS:	3		
Edificio		4,620,177	4,620,177
Vehículos		257,025	257,025
Muebles y enseres		27,000	27,000
Total		4,904,202	4,904,202
Menos depreciación acumulada		2,300,846	2,006,251
Propiedades y equipos, neto		2,603,356	2,897,951
TOTAL		3,237,836	3,084,018
PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS			
PASIVOS CORRIENTES:			
Cuentas por pagar a compañía relacionada	4	2,822,647	2,810,000
Impuesto a la renta	5	5,669	15,449
Participación a trabajadores		39,726	40,932
Otros gastos acumulados		9,819	16,540
Total pasivos corrientes		2,877,861	2,882,921
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:	7		
Capital social		800	800
Reserva legal		400	400
Utilidades retenidas		358,775	199,897
Total patrimonio de los accionistas		359,975	201,097
TOTAL		3,237,836	3,084,018

Ver notas a los estados financieros

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
19 MAYO 2011
OPERADOR 30
QUITO

Dr. Zhang Xing
Representante Legal

Jaime Estrella
Contador

INMOCASTLE S.A.

ESTADO DE RESULTADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010

	Notas	2010	2009
		(en U.S. dólares)	
INGRESOS	8, 9	679,599	741,699
GASTOS ADMINISTRATIVOS		422,266	427,541
UTILIDAD DE OPERACIONES		257,333	314,158
OTROS GASTOS, NETO		(2,450)	(2,802)
UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACIÓN A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA		254,883	311,356
MENOS:			
Participación a trabajadores		39,726	46,703
Impuesto a la renta	5	56,279	66,163
Total		96,005	112,866
UTILIDAD NETA		158,878	198,490

Ver notas a los estados financieros

Dr. Zhang Xing
Representante Legal

Jaime Estrella
Contador

INMOCASTLE S.A.

ESTADO DE PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010

	Capital Social	Reserva Legal	Utilidades Retenidas	Total
		... (en U.S. dólares) ...		
Saldos al 31 de diciembre del 2008	800	400	941,407	942,607
Utilidad neta			198,490	198,490
Dividendos declarados	___	___	(940,000)	(940,000)
Saldos al 31 de diciembre del 2009	800	400	199,897	201,097
Utilidad neta	___	___	158,878	158,878
Saldos al 31 de diciembre del 2010	800	400	358,775	359,975

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
19 MAYO 2011
OPERADOR 30
QUITO

Ver notas a los estados financieros

Dr. Zhang Xing
Representante Legal

Jaime Estrella
Contador

INMOCASTLE S.A.

ESTADO DE FLUJO DE CAJA
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010

	2010	2009
	(en U.S. dólares)	
FLUJOS DE CAJA DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Recibido de compañías relacionadas	750,454	730,953
Pagado a proveedores	(134,525)	(130,203)
Participación a trabajadores	(40,932)	(50,882)
Impuesto a la renta	(66,059)	(63,907)
Otros gastos, neto	(2,450)	(2,802)
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	506,488	483,159
FLUJOS DE CAJA EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Disminución en cuentas por pagar a compañías relacionadas y efectivo utilizado en actividades de financiamiento	-	(450,000)
CAJA Y BANCOS:		
Incremento neto durante el año	506,488	33,159
Saldos al comienzo del año	123,773	90,614
SALDOS AL FIN DEL AÑO	630,261	123,773
CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Utilidad neta	158,878	198,490
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto proveniente de actividades de operación:		
Depreciación de propiedades y equipos	294,595	294,595
Cambios en activos y pasivos:		
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas	58,208	(10,746)
Gastos anticipados y otras cuentas por cobrar	(133)	(1,066)
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	12,647	
Participación a trabajadores	(1,206)	(4,179)
Impuesto a la renta	(9,780)	2,256
Otros gastos acumulados	(6,721)	3,809
EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	506,488	483,159

Ver notas a los estados financieros

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
19 MAYO 2011
OPERADOR 30
QUITO

Dr. Zhang Xing
Representante Legal

Jaime Estrella
Contador

INMOCASTLE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010

1. OPERACIONES

Inmocastle S.A. es una subsidiaria de Andes Petroleum Company Limited, fue constituida el 4 de enero del 2001 e inscrita en el Registro Mercantil el 18 de enero del 2001. Tiene como objeto la compra, venta, intercambio, renta, administración, corretaje y otras actividades relacionadas con bienes muebles e inmuebles en todas sus fases. Puede actuar como accionista o socia, en todo tipo de asociación legalmente autorizada para la ejecución de proyectos específicos relacionados con su objeto social. La totalidad de los ingresos por arrendamiento de la Compañía son generados únicamente con sus compañías relacionadas.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Los estados financieros han sido preparados en U.S. dólares. Las políticas contables de la Compañía son las establecidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador. Dichas políticas requieren que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

A continuación se resumen las principales prácticas contables seguidas por la Compañía en la preparación de sus estados financieros:

Caja y Bancos - Representa el efectivo disponible y saldos en bancos.

Ingresos - La totalidad de los ingresos de la Compañía provienen del arrendamiento de bienes muebles, vehículos y equipos de su propiedad a sus compañías relacionadas (Ver Nota 8).

Valuación de Propiedades y Equipos - Al costo de adquisición. El costo de propiedades y equipos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada de 20 años para edificios, 10 para muebles y enseres y 5 para vehículos. Los gastos de mantenimiento y reparaciones ordinarias se cargan directamente a los resultados del año.

Provisión para Participación a Trabajadores - La Compañía no posee empleados bajo relación de dependencia; sin embargo, conforme a la autorización del Ministerio de Trabajo y de acuerdo con las disposiciones del Código del Trabajo, la Compañía ha constituido la provisión para participación a trabajadores con cargo a los resultados del año, como beneficio a ser repartido entre los trabajadores de sus compañías relacionadas. La provisión está constituida a la tasa del 15%.

Provisión para Impuesto a la Renta - Está constituida de acuerdo con disposiciones legales a la tasa del 25% para impuesto a la renta y se registra en los resultados del año.

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
19 MAYO 2011
OPERADOR 30
QUITO

3. PROPIEDADES Y EQUIPOS

Los movimientos de propiedades y equipos fueron como sigue:

	2010	2009
	(en U.S. dólares)	
Saldos netos al comienzo del año	2,897,951	3,192,546
Depreciación	(294,595)	(294,595)
Saldos netos al fin del año	2,603,356	2,897,951

4. CUENTAS POR PAGAR A COMPAÑÍA RELACIONADA

Un resumen de cuentas por pagar a compañías relacionadas es como sigue:

	...Diciembre 31,...	
	2010	2009
	(en U.S. dólares)	
Andes Petroleum Ecuador Ltd. - Barbados	1,870,000	1,870,000
Andes Petroleum Company Limited	940,000	940,000
Consorcio Petrolero Bloque 17	6,442	
Andes Petroleum Ecuador Ltd. - Sucursal	6,205	
Total	2,822,647	2,810,000

Andes Petroleum Ecuador Ltd. - Barbados - Al 31 de diciembre del 2010 y 2009, constituye un préstamo recibido para la adquisición de bienes inmuebles de la Compañía, el mismo que no tiene plazo fijo de vencimiento y no genera ningún tipo de interés.

Andes Petroleum Company Limited - Al 31 de diciembre del 2010 y 2009, corresponde a dividendos declarados en el año 2009 que se encuentran pendientes de pago a los accionistas.

5. IMPUESTO A LA RENTA

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 25% sobre las utilidades sujetas a distribución y del 15% sobre las utilidades sujetas a capitalización. Hasta el año 2009, los dividendos en efectivo que se declararon o distribuyeron a favor de accionistas nacionales o extranjeros no se encontraban sujetos a retención adicional alguna. A partir del año 2010, los dividendos distribuidos a favor de accionistas personas naturales residentes en el Ecuador y de sociedades domiciliadas en paraísos fiscales, o en jurisdicciones de menor imposición, se encuentran gravados para efectos del impuesto a la renta.

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
19 MAYO 2011
OPERADOR 30
QUITO

Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable, es como sigue:

	2010	2009
	(en U.S. dólares)	
Utilidad según estados financieros, neta de participación a Trabajadores	215,157	264,653
Gastos no deducibles	9,959	-
Utilidad gravable	225,116	264,653
Impuesto a la renta cargado a resultados	56,279	66,163

Los movimientos de la provisión para impuesto a la renta fueron como sigue:

	2010	2009
	(en U.S. dólares)	
Saldos al comienzo del año	15,449	13,193
Provisión del año	56,279	66,163
Pagos efectuados	(66,059)	(63,907)
Saldos al fin del año	5,669	15,449

Las declaraciones de impuestos no han sido revisadas por las autoridades tributarias, por lo tanto están sujetas a revisión las declaraciones de los años 2007 al 2010.

Aspectos Tributarios del Código Orgánico de la Producción - Con fecha diciembre 29 de 2010 se promulgó en el Suplemento del Registro Oficial No. 351 el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, el mismo que incluye entre otros aspectos tributarios la reducción progresiva en tres puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta para sociedades, así tenemos: 24% para el año 2011, 23% para el año 2012 y 22% a partir del año 2013.

6. PRECIOS DE TRANSFERENCIA

La Compañía no dispone del estudio de precios de transferencia correspondiente al año 2010, requerido por disposiciones legales vigentes, en razón de que el plazo para su presentación ante las autoridades tributarias, vence en el mes de junio del año 2011. Dicho estudio constituye una base para determinar si las operaciones con partes relacionadas han sido efectuadas a precios razonables que se aproximan a valores de plena competencia. A la fecha de emisión de los estados financieros, dicho estudio se encuentra en proceso de ejecución y la Administración de la Compañía considera que los efectos del mismo, si hubiere, carecerían de importancia relativa. Al 31 de diciembre del 2009, la Compañía efectuó el estudio de precios de transferencia en el cual se estableció que las transacciones con partes relacionadas han sido efectuadas a precios razonables que se aproximan a valores de plena competencia.

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
13 MAYO 2011
OPERADOR 30
QUITO

7. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Capital Social - El capital social autorizado consiste de 800 de acciones de US$1.00 valor unitario.

Reserva Legal - La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

8. TRANSACCIONES SIGNIFICATIVAS CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS

Las principales transacciones con compañías relacionadas locales corresponden a arriendos de bienes inmuebles y vehículos y se desglosan como sigue:

	2010	2009
	... (en U.S. dólares) ...	
Andes Petroleum - Sucursal Ecuador	671,200	726,099
Consorcio Petrolero Bloque 17	8,400	15,600

9. COMPROMISOS

Alquiler del bien inmueble - Al 31 de diciembre del 2010, la compañía ha celebrado un contrato para el arriendo de oficinas con su compañía relacionada Andes Petroleum Sucursal Ecuador. El referido contrato es por tiempo indefinido y no ha sido sujeto de modificaciones.

Alquiler de vehículos - Al 31 de diciembre del 2010, la Compañía mantiene celebrados dos contratos de alquiler de vehículos con sus compañías relacionadas Andes Petroleum Sucursal Ecuador y Consorcio Petrolero Bloque 17, con fecha de vencimiento el 31 de diciembre del 2010. La renovación de los contratos se realiza anualmente y para el año 2011, el contrato se encuentra en proceso de legalización. En el año 2010, la Administración redujo las tarifas de alquiler de vehículos en un 45% respecto al año 2009, basada en un estudio interno realizado por el departamento de transporte de la Compañía.

10. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2010 y la fecha de emisión de los estados financieros (abril 12, del 2011) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
19 MAYO 2011
OPERADOR 30
QUITO