

100198

**MELKITIN S.A.**

---

**ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS  
EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008  
CON EL INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**



**Exp. No. 100198**

**SEÑOR INTENDENTE DE COMPAÑÍAS GUAYAQUIL:**

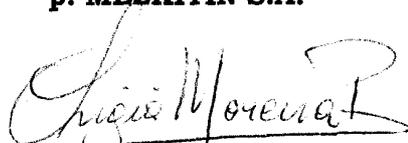
Ab. Ligia Moreira Peñafiel, por los derechos que represento en mi calidad de Gerente General y representante legal de la compañía **MELKITIN S.A.**, ante usted respetuosamente comparezco:

Cumplimos en adjuntar el informe de auditoria externa correspondiente al ejercicio económico del 2009 de la compañía **MELKITIN S.A.**, por parte de la firma JVMB & CO. S.A.

Particular que comunicamos para los fines de Ley.

Atentamente,

**p. MELKITIN S.A.**



Ab. Ligia Moreira Peñafiel  
Gerente General



**MELKITIN S.A.**

**ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008**

---

<b><u>INDICE</u></b>	<b><u>Páginas No.</u></b>
Informe de los auditores independientes	3 - 4
Balances generales	5
Estados de resultados	6
Estados de evolución del patrimonio de los accionistas	7
Estados de flujos de efectivo	8 - 9
Notas a los estados financieros	10 - 20

**Abreviaturas usadas:**

- US\$. - Dólares de Estados Unidos de Norteamérica (E.U.A.)
  - NEC - Normas Ecuatorianas de Contabilidad
  - NIC - Normas Internacionales de Contabilidad
  - NIIF - Normas Internacionales de Información Financiera
- 





**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A la Junta General de Accionistas de  
**MELKITIN S.A.:**

1. Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de **MELKITIN S.A.** los cuales comprenden los balances generales al 31 de diciembre del 2009 y 2008, y los estados conexos de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, así como un resumen de las políticas de contabilidad significativas y otras notas explicativas.

***Responsabilidad de la Administración por los Estados Financieros***

2. La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de esos estados financieros de conformidad con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de estados financieros que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, debido ya sea a fraude o error; seleccionar y aplicar políticas contables apropiadas; y efectuar estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

***Responsabilidad de los Auditores***

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión acerca de estos estados financieros con base en nuestras auditorías. Excepto por lo mencionado en el párrafo 6, efectuamos nuestras auditorías de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Esas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos, así como que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener seguridad razonable acerca de si los estados financieros están libres de representaciones erróneas de importancia relativa.
4. Una auditoría incluye la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría acerca de los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio profesional del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representación errónea de importancia relativa en los estados financieros, debido ya sea a fraude o error. Al efectuar esas evaluaciones de riesgos, los auditores consideran el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía, a fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también incluye evaluar lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables hechas por la administración, así como evaluar la presentación en conjunto de los estados financieros.
5. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

**Base para la opinión calificada**

6. A la fecha de este informe no hemos recibido respuesta a nuestras solicitudes de confirmación de saldos enviadas a Compañías relacionadas y que se muestran en las notas 3, 5, 6 y 7 de los estados financieros. Debido a las debilidades en los sistemas de información no fue práctico extender nuestros procedimientos de auditoría a fin de satisfacernos de la razonabilidad de la integridad, existencia, exactitud y revelación de las transacciones y saldos que originan dichas representaciones sobre los estados financieros al 31 de diciembre del 2009.
7. Al 31 de diciembre del 2008, como se explica en la nota 5 a los estados financieros, la Compañía terminó y liquidó el contrato del Fideicomiso La Vista, cediendo los derechos y obligaciones del mismo al Fideicomiso Galmek. Al 31 de diciembre del 2008, no se ha registrado contablemente esta transacción y tampoco se ha conciliado los saldos en libros del Fideicomiso La Vista por US\$. 98,153 con las cifras reportadas en la del fideicomiso como aporte fiduciario por US\$. 322,798, originándose una diferencia no registrada de US\$. 224,645 a esa fecha.

**Opinión Calificada**

8. En nuestra opinión, excepto por los efectos de tales ajustes, si hubiese alguno, que podían haberse considerado necesarios si hubiéramos podido obtener la evidencia acerca de la integridad, existencia, exactitud y revelación de las transacciones que se mencionan en el párrafo 6, y excepto por los efectos sobre los estados financieros del asunto indicado en el párrafo 7, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes la situación financiera de **MELKITIN S.A.** al 31 de diciembre de 2009 y 2008, su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad.

*JVMB & Co.*

**JVMB & Co**  
**SC-RNAE - 575**

25 de mayo del 2010

*José Márquez B.*  
**José Márquez B.**  
**Representante Legal**  
**Registro No. 0.21699**



**MELKITIN S.A.**

**BALANCES GENERALES  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008**

**(Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica)**

	<b><u>NOTAS</u></b>	
	<b><u>2009</u></b>	<b><u>2008</u></b>
<b><u>ACTIVOS</u></b>		
<b>ACTIVOS CORRIENTES:</b>		
Efectivo en caja y bancos	1,314	28,006
Cuentas por cobrar	3 55,489	134,905
Inventarios	4 78,110	190,906
<b>TOTAL ACTIVOS CORRIENTES</b>	<b><u>134,913</u></b>	<b><u>353,817</u></b>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES:</b>		
Derechos fiduciarios	5 1,984,938	1,711,487
Otros activos	6	2,274
<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b><u>2,119,857</u></b>	<b><u>2,067,578</u></b>
<b><u>PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u></b>		
<b>PASIVOS CORRIENTES:</b>		
Cuentas por pagar	6 22,334	31,445
<b>TOTAL PASIVOS CORRIENTES</b>	<b><u>22,334</u></b>	<b><u>31,445</u></b>
<b>PASIVOS NO CORRIENTES:</b>		
Cuentas por pagar a largo plazo	7 2,071,965	2,032,640
<b>TOTAL PASIVOS</b>	<b><u>2,094,299</u></b>	<b><u>2,064,085</u></b>
<b><u>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u></b>		
Capital social	8 800	800
Reserva Legal	806	806
Resultados acumulados	23,952	1,887
<b>TOTAL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</b>	<b><u>25,558</u></b>	<b><u>3,493</u></b>
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</b>	<b><u>2,119,857</u></b>	<b><u>2,067,578</u></b>

Las notas explicativas son parte integrante de los estados financieros

**MELKITIN S.A.**

**ESTADOS DE RESULTADOS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008  
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica)**

		<u>2009</u>	<u>2008</u>
<b>INGRESOS:</b>			
Ingresos por arrendamiento	9	19,000	37,220
Otros ingresos:			
Asesoría, toma de inventario y maquinaria	9	16,500	9,000
Otros ingresos	9	56,756	689
Intereses operaciones de crédito	9	<u>1,096</u>	<u>-</u>
<b>TOTAL INGRESOS</b>		<u><u>93,352</u></u>	<u><u>46,909</u></u>
<b>GASTOS:</b>			
Gastos administrativos	10	<u>63,775</u>	<u>45,616</u>
<b>TOTAL GASTOS</b>		<u><u>63,775</u></u>	<u><u>45,616</u></u>
<b>UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA</b>		29,577	1,293
25% Impuesto a la Renta		<u>( 7,512)</u>	<u>( 361)</u>
<b>UTILIDAD NETA</b>		<u><u>22,065</u></u>	<u><u>932</u></u>

Las notas explicativas son parte integrante de los estados financieros

**MELKITIN S.A.**

**ESTADOS DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008  
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica)**

---

	<u>Capital social</u>	<u>Reserva legal</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2007 (no auditado)	800	806	955	2,561
Utilidad neta	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>932</u>	<u>932</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2008	800	806	1,887	3,493
Utilidad neta	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>22,065</u>	<u>22,065</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2009	<u>800</u>	<u>806</u>	<u>23,952</u>	<u>25,558</u>

Las notas explicativas son parte integrante de los estados financieros

**MELKITIN S.A.**

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008**  
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica)

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
<b><u>FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACION:</u></b>		
Efectivo recibido de clientes	53,750	14,234
Ingresos recibidos por reembolsos	-	688
Ingreso por venta de inmueble	133,227	70,000
Efectivo pagado a proveedores	( 65,568)	( 16,463)
Intereses pagados	<u>1,096</u>	<u>( 7,013)</u>
Efectivo neto provisto (utilizado) en las actividades de operación	<u>122,505</u>	<u>61,446</u>
<b><u>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSION:</u></b>		
Aportes a Derechos Fiduciarios	-	( 17,963)
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión	<u>-</u>	<u>( 17,963)</u>
<b><u>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</u></b>		
Aumento (disminución) de préstamos a accionistas	( 161,907)	( 27,369)
Aumento (disminución) de préstamos a partes relacionadas	<u>12,710</u>	<u>-</u>
Efectivo neto provisto (utilizado) por las actividades de financiamiento	<u>( 149,197)</u>	<u>( 27,369)</u>
Aumento (disminución) neta del efectivo	( 26,692)	16,114
Efectivo al inicio del período	<u>28,006</u>	<u>11,892</u>
Efectivo al final del período	<u><u>1,314</u></u>	<u><u>28,006</u></u>

Las notas explicativas son parte integrante de los estados financieros

**MELKITIN S.A.**

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO, CONTINUACION  
CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA CON LAS ACTIVIDADES DE OPERACION  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008**

**(Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica)**

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
<b>UTILIDAD NETA</b>	22,065	932
Ajustes para conciliar la utilidad neta del ejercicio con el efectivo neto provisto (utilizado) en las actividades de operación:		
Amortizaciones	20	18
Provisión de impuesto a la renta del periodo	7,512	-
Utilidad en venta de activos	( 56,621)	-
Pérdida en venta de activos	<u>23,253</u>	<u>-</u>
	( 3,771)	950
<b>CAMBIOS NETOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:</b>		
(Aumento) disminución en:		
Cuentas por cobrar	71,543	( 34,727)
Inventarios	131,846	73,766
Aumento en:		
Cuentas por pagar	18,250	21,457
Cuentas por pagar	<u>( 95,363)</u>	<u>-</u>
	<u>126,276</u>	<u>60,496</u>
<b>EFFECTIVO NETO PROVISTO (UTILIZADO) POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACION</b>	<u>122,505</u>	<u>61,446</u>

Las notas explicativas son parte integrante de los estados financieros

## **MELKITIN S.A.**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008 (Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica)**

---

#### **1. DESCRIPCION DEL NEGOCIO**

**MELKITIN S.A.**, "La Compañía", cuya propiedad accionaria es del 99.88% de St. Gallen Management Inc., fue constituida en la ciudad de Guayaquil – Ecuador el 17 de febrero del 2000 e inscrita en el Registro Mercantil el 15 de marzo de ese mismo año. Su actividad principal es la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o alquilados, tales como edificios de apartamentos, viviendas y edificios no residenciales.

#### **2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES**

Base de Presentación .- Los registros contables que sirven de base para la preparación de los estados financieros y las notas explicativas se presentan en dólares de los Estados Unidos de América (US\$) que es la moneda funcional de la Compañía y de curso legal del Ecuador. La Compañía registra las operaciones que realiza y prepara sus estados financieros con base en las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), las cuales han sido emitidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y autorizadas por la Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador.

La Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador en congruencia con la tendencia mundial y mediante Resolución No. 08.G.DSC.010 del 31 de diciembre del 2008, estableció que las compañías que no cotizan en mercado de valores, pero que sus activos superan los US\$. 4 millones al 31 de diciembre del 2007, tienen la obligatoriedad de adoptar a partir del 1 de enero del 2011 las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIFs) para la preparación de sus estados financieros.

Inventarios.- Son bienes inmuebles para la venta o arrendamiento y están registrados al costo de adquisición. Los pagos por mantenimiento son cargados a gastos, mientras que las mejoras de importancia son capitalizadas.

Derecho fiduciario.- Lo constituyen los saldos de las aportaciones en bienes y valores realizados al patrimonio autónomo de los Fideicomisos constituidos por la Compañía.

Reconocimiento Gastos.- Los gastos se registran por el método de causación.

Reembolsos de gastos.- Los reembolsos de gastos son contabilizados en la cuenta de balance correspondiente a cada compañía, la misma que se aumenta y disminuye en base a los gastos incurridos y su posterior facturación por reembolso.

Reserva legal.- La Ley de Compañías requiere que el 10% de la utilidad neta anual sea apropiada como reserva legal, hasta que represente por lo menos el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumento de capital.

## 2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (Continuación)

Provisión para Impuesto a la Renta.- La provisión para impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el método de impuesto por pagar.

Las disposiciones tributarias vigentes establecen que la tasa corporativa de impuesto a la renta será del 25% sobre las utilidades gravables (15% si las utilidades son reinvertidas "capitalizadas" por el contribuyente hasta el 31 de diciembre del año siguiente). En el 2008 y 2007, la Compañía calculó la provisión para impuesto a la renta aplicando la tasa corporativa del 25%.

Uso de Estimaciones.- La preparación de los estados financieros de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), requieren que la Administración efectúe ciertas estimaciones y utilice supuestos contables inherentes a la actividad económica de la entidad que inciden sobre la presentación de los activos y pasivos y los montos de ingresos y gastos durante el período correspondiente; así como, también las revelaciones sobre activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros. La Administración considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los más adecuados en las circunstancias y basados en la mejor utilización de la información disponible al momento; sin embargo, debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados finales podrían variar en relación con los estimados originales efectuados por la Administración debido a la ocurrencia de eventos futuros.

## 3. CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de las cuentas por cobrar al 31 de diciembre del 2009 y 2008, es como sigue:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Compañías relacionadas:		
Inmobiliaria Covenpar S.A.	15,600	-
Prozonas S.A.	8,320	8,320
Binadi S.A.	-	34,896
Fideicomiso Galmelk	1,182	-
Impuesto al valor agregado	12,517	12,920
Anticipos y retenciones en la fuente de impuesto a la renta (nota 9)	10,799	11,769
Anticipos a proveedores	7,071	7,000
Otros	-	60,000
	<u>55,489</u>	<u>134,905</u>

Al 31 de diciembre del 2009 y 2008, el saldo por cobrar a las compañías relacionadas corresponde a servicios de arrendamiento, servicios de asesoría y reembolsos de gastos como parte de contratos de servicios suscritos anualmente y cuyo importe es facturado mensualmente.

El saldo de anticipos a proveedores corresponden a valores anticipados a contratistas en la remodelación de bienes inmuebles que se encuentran registrado como inventarios.

Al 31 de diciembre del 2008, el saldo de cuentas por cobrar otros por US\$. 60,000 corresponde al registro del monto pendiente de pago de Administradora de Fondos

### 3. CUENTAS POR COBRAR (Continuación)

Fodeva S.A. Fodevasa por la venta de un inmueble efectuado en años anteriores, pendiente de cobro a esa fecha; el mencionado valor fue cancelado por la deudora durante el año 2009.

Al 31 de diciembre del 2009, el saldo de anticipo y retenciones en la fuente del impuesto a la renta US\$. 9,834 (nota 3) y retenciones acumuladas de US\$ 8,478 (nota 3) que incluye retenciones efectuadas por clientes durante el 2009 por US\$. 1,685, y retenciones no compensadas de años anteriores por US\$. 6,758.

### 4. INVENTARIOS

Un detalle de los inventarios por los años terminados el 31 de diciembre del 2009 y 2008, es como sigue:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Lote Urbanización Bello Horizonte-Quito	1,658	1,658
Terreno en Punta Barandúa (1)	-	5,148
Terreno en Manglaralto	659	659
Terreno en Santa Cecilia (1)	-	1,358
Villa en Cdla. Kennedy Norte (1)	-	41,458
Villa en Cdla. Los Alamos (1)	-	7,675
Villa en Cdla. Santa Cecilia (1)	-	1,960
Oficina/Parqueo en Edificio Arquetipo	8,736	8,672
Departamento en Condominio Lomas del Mar Oeste	67,057	65,675
Departamentos Edif. El Pirata-Bahía de Caráquez(2)	-	53,851
Penthouse Condominio La Vista-Urdesa (3)	-	2,792
	<hr/>	<hr/>
Total	<u>78,110</u>	<u>190,906</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2009, la Compañía vendió los terrenos y villas a St. Gallen Management Inc. compañía relacionada, los cuales fueron entregados como parte de pago.

(2) Al 31 de diciembre del 2009, se vendió el departamento 101 del Edificio El Pirata en Bahía de Caráquez a la compañía Prozonas S.A., resultando como parte de estas transacciones una pérdida de US\$. 23,252, que está incluida en el saldo de gastos administrativos.

(3) Al 31 de diciembre del 2009, se reclasifico al Fideicomiso la Vista, por concepto de impuestos y expensas comunes.

### 5. DERECHOS FIDUCIARIOS

Al 31 de diciembre del 2009 y 2008, el saldo de derecho fiduciario lo constituyen la aportación de bienes y efectivo al patrimonio autónomo de los siguientes fideicomisos:

5. **DERECHOS FIDUCIARIOS (Continuación)**

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
<u>Aportes al patrimonio autónomo del Fideicomiso</u>		
<u>Mercantil Inmobiliario</u>		
<u>"FIDEICOMISO LA VISTA."</u>		
Aporte para gastos administrativos	53,013	53,013
Aporte para la adquisición de inmueble y parqueo	45,140	45,140
Aporte para cubrir gastos por impuestos prediales y expensas comunes	3,326	-
Transferencia de dominio del inmueble y parqueo	( 98,153)	-
	<u>3,326</u>	<u>98,153</u>
<u>Aportes al patrimonio autónomo del Fideicomiso</u>		
<u>Mercantil de Administración</u>		
<u>"FIDEICOMISO GALMELK"</u>		
Aporte inicial en efectivo	100	100
Aporte en efectivo para cubrir pagos de villa en Urdesa	315	315
Aporte para adquisición de terreno en el Km. 15,5 vía a la Costa	698,509	698,509
Aporte para adquisición de solar en Urbanización Las Cumbres	30,225	30,225
Aporte para adquisición de solares en Lot. Mar y Cielo	9,461	9,461
Aporte para adquisición de solar en Urbanización Punta Barandúa	44,424	44,424
Aporte para adquisición de villa en Urdesa	478,206	478,206
Aporte para adquisición de Solar en San Lorenzo- Salinas	352,094	352,094
Transferencia de dominio de villa en Urdesa	( 478,521)	-
Aporte de Fideicomiso La Vista de inmueble y parqueo	322,799	-
Aporte para adquisición de departamento 10-O en Edificio Santorini, Salinas	185,226	-
Aporte para adquisición del departamento Uno planta baja inmueble Condominio Inmobiliario Romabal Seis S.A., Urbanización Las Terrazas	40,388	-
Aporte de Suite del Estadio de Fútbol de Barcelona	23,979	-
Aporte de Urbanización El Rio – Solar 30 - 31	<u>272,160</u>	-
	<u>1,979,365</u>	<u>1,613,334</u>
<u>Aportes al patrimonio autónomo del Fideicomiso</u>		
<u>Mercantil Inmobiliario</u>		
<u>"FIDEICOMISO LOCAL 26 POLICENTRO."</u>		
Aporte para adquisición de local 26 planta baja del Centro Comercial Policentro	<u>2,247</u>	-
	<u>1,984,938</u>	<u>1,711,487</u>

Fideicomiso La Vista:

El Fideicomiso Mercantil Inmobiliario "FIDEICOMISO LA VISTA" fue constituido el 22 de mayo del 2006, inscrita en el Registrador de la Propiedad del cantón Guayaquil el 17 de julio del 2006 con la denominación de "Fideicomiso Mercantil Inmobiliario denominado "FIDEICOMISO LA VISTA", y de cuantía indeterminada, interviniendo como "Constituyente", la compañía Celepul S.A.; como "Fiduciaria" la

## 5. DERECHOS FIDUCIARIOS (Continuación)

compañía Administradora de Fondos Fodeva S.A. Fodevasa; y como "Beneficiaria" la compañía Melkitin S.A..

La finalidad de este fideicomiso es constituir un patrimonio autónomo que le permita a la Fiduciaria administrar y desarrollar la gestión encomendada por las partes Constituyentes y Beneficiarias tales como: administrar los bienes que conforman este fideicomiso, transferirlos de acuerdo a las instrucciones de la parte beneficiaria, arrendarlos y/o venderlos y transferir los flujos de estas operaciones a la parte beneficiaria, así como ejercer la representación legal de este fideicomiso. Este contrato tiene la duración establecida por la Ley de Mercado de Valores.

A la constitución del Fideicomiso La Vista, la parte Constituyente, transfirió un título de fideicomiso mercantil el bien inmueble consistente en Departamento único, que incluye mezanine del segundo piso alto, bloque norte del Condominio La Vista y los parqueaderos números veintitrés, veinticuatro y veinticinco en la Ciudadela Urdesa.

### Fideicomiso Galmelk:

El Fideicomiso Mercantil de Administración "FIDEICOMISO GALMELK" fue constituido el 5 de enero del 2007, inscrita en el Registrador de la Propiedad del cantón Guayaquil el 31 de mayo del 2007, del cantón Salinas el 21 de junio y del cantón Santa Elena el 29 de junio del mismo año con la denominación de "Fideicomiso Mercantil Inmobiliario denominado "FIDEICOMISO GALMELK", y de cuantía indeterminada, interviniendo como "Constituyentes", las siguientes compañías:

- Litomastica S.A.
- Kuntel S.A.
- Corporal S.A.
- Euromax S.A.
- Kenit S.A.
- Rionma S.A.
- Melkitin S.A.
- Amagroup S.A.

Como "Beneficiaria" interviene la compañía Melkitin S.A. y como "Fiduciaria" Administradora de Fondos Fodeva S.A. Fodevasa.

Las partes constituyentes transfieren a título de fideicomiso mercantil al patrimonio autónomo que se constituye por el presente instrumento, los bienes que se describen al principio de la nota, con excepción del Melkitin S.A. cuyo aporte para la constitución del fideicomiso fue de US\$. 100.

El objeto social del fideicomiso será el de arrendar o vender los bienes entregados; podrá ceder los bienes para pagar obligaciones propias o de terceros; aportarlos a sociedades anónimas o compañías de responsabilidad limitada constituidas o por constituirse; gravarlos en garantías de obligaciones propias o de terceros o para obtener líneas de crédito o reestructurar deudas propias o de terceros; aportarlos a otro fideicomiso mercantil y ceder los derechos de beneficiario a cualquier título, aporte que puede realizar como constituyente o como constituyente - adherente

Por autorización de las partes constituyentes, la Fiduciaria entregó a título de Comodato Precario, la custodia y tenencia de los inmuebles fideicomitados a Melkitin S.A., quien responderá ante la fiduciaria y ante la parte constituyente por los daños o perjuicios que puedan derivarse del descuido en la custodia o el mal uso que le de a

## 5. DERECHOS FIDUCIARIOS (Continuación)

los inmuebles fideicomitidos. De igual manera las partes constituyentes en esta escritura de formación del fideicomiso ceden todos los derechos y obligaciones a Melkitin S.A., con lo cual esta compañía recibe en comodato el 100% de los bienes fideicomitidos y registró un pasivo a largo plazo con los constituyentes y accionista principal (Nota 6).

Con fecha 20 de julio del 2008 se suscribió la escritura pública de reforma al Fideicomiso Galmelk, mediante el cual se amplía las condiciones del contrato a efecto de que exista la posibilidad de que terceros se adhieran al mismo y aporten bienes que permitan cumplir con el objetivo del fideicomiso.

Con fecha 8 de septiembre del 2008, mediante escritura pública inscrita en el Registrador de la Propiedad el 10 de diciembre del 2008, se suscribió la Terminación y Liquidación del Fideicomiso La Vista, y la Adhesión, nuevo aporte de bienes y cesión de derechos de beneficiario que otorgó Fideicomiso La Vista a favor del Fideicomiso Galmelk. Al 31 de diciembre del 2009, la Compañía ha efectuado contablemente el traspaso de los derechos fiduciarios que mantiene en el Fideicomiso La Vista a favor del Fideicomiso Galmelk. De igual manera mantiene registrado como derechos fiduciarios en el Fideicomiso La Vista un valor inferior el reportado en los estados financieros del Fideicomiso Galmelk, administrado por Administradora de Fondos Fodeva S.A. Fodevasa.

### Fideicomiso Nuevo Local Veintiséis:

El Fideicomiso Mercantil de Garantía "FIDEICOMISO NUEVO LOCAL VEINTISEIS" fue constituido el 6 de junio del 2006, inscrita en el Registrador de la Propiedad del cantón Guayaquil el 31 de octubre del 2006 con la denominación de "Fideicomiso Mercantil de Garantía denominado "FIDEICOMISO NUEVO LOCAL VEINTISEIS", y de cuantía indeterminada, interviniendo como "Fiduciaria" la compañía Administradora de Fondos Fodeva S.A.; y como "Beneficiaria" la compañía Melkitin S.A..

La finalidad de este fideicomiso es constituir un patrimonio autónomo que le permita a la Fiduciaria administrar y desarrollar la gestión encomendada por las partes Constituyentes y Beneficiarias tales como: administrar los bienes que conforman este fideicomiso, transferirlos de acuerdo a las instrucciones de la parte beneficiaria, arrendarlos y/o venderlos y transferir los flujos de estas operaciones a la parte beneficiaria, así como ejercer la representación legal de este fideicomiso. Este contrato tiene la duración establecida por la Ley de Mercado de Valores.

A la constitución del Fideicomiso Nuevo Local Veintiséis, la parte Constituyente, transfirió un título de fideicomiso mercantil el bien inmueble señalado como local veintiséis, ubicado en la planta baja y mezzanine del centro comercial el Policentro.

## 6. CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de las cuentas por pagar al 31 de diciembre del 2009 y 2008 es como sigue:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Compañías relacionadas:		
Pachalvar	995	2,775
Pasan..	<u>995</u>	<u>2,775</u>

## 6. CUENTAS POR PAGAR (Continuación)

Vienen..	995	2,775
Prozonas S.A.	16,000	-
Retenciones e impuestos por pagar	271	-
Impuesto a la renta por pagar	-	361
Proveedores	<u>5,068</u>	<u>28,309</u>
	<u>22,334</u>	<u>31,445</u>

Al 31 de diciembre del 2009 y 2008, el saldo por pagar a compañías relacionadas corresponde a honorarios por asesoría inmobiliaria y por anticipo por venta del departamento 101 en el Edificio El Pirata en Bahía de Caráquez (nota 4).

## 7. CUENTAS POR PAGAR A LARGO PLAZO

Un resumen de los documentos y cuentas por pagar al 31 de diciembre del 2009 y 2008 es como sigue:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Compañías relacionadas:		
St. Gallen Management Inc.	1,837,854	1,978,755
Rionma S.A.	4,461	9,461
Amagroup S.A.	44,424	44,424
Flamitesa S.A.	<u>185,226</u>	-
	<u>2,071,965</u>	<u>2,032,640</u>

Al 31 de diciembre del 2009 y 2008, el saldo por pagar a compañías relacionadas corresponde a valores financiados por accionista principal y al valor por pagar a las compañías constituyentes del Fideicomiso Galmelk por la cesión de derechos fiduciarios (Nota 5). Estos saldos por pagar no tienen fecha específica de vencimiento y no generan intereses.

## 8. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2009 y 2008, un detalle de la conformación del capital social es el siguiente:

	<u>Acciones</u>		<u>Valor nominal</u>	<u>Participación US\$ en el capital</u>		<u>% Participación</u>	
	<u>2009</u>	<u>2008</u>		<u>2009</u>	<u>2008</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
St. Gallen Management Inc.	799	799	1.00	799	799	99.88%	99.88%
Guillermo Macías Roca	-	1	1.00	-	1	0%	0.12%
Enrisoma S.A.	<u>1</u>	<u>-</u>	1.00	<u>1</u>	<u>-</u>	<u>0.12%</u>	<u>0%</u>
Total	<u>800</u>	<u>800</u>		<u>800</u>	<u>800</u>	<u>100%</u>	<u>100%</u>

Con fecha septiembre 7 del 2009, se realiza el traspaso de la acción (1) de Guillermo Macías a la Compañía Enrisoma S.A..

**9. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS**

Al 31 de diciembre del 2009, un resumen de las principales transacciones con partes relacionadas son las siguientes:

**Ingresos:**

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Ingresos por arrendamiento de oficinas	19,000	37,220
Ingresos por asesoría especial y toma de inventarios	16,500	9,000
Ingresos por reembolsos	135	689
Ingresos por venta de inmuebles	56,621	0
Ingresos por intereses por crédito	<u>1,096</u>	<u>0</u>
	<u>93,352</u>	<u>46,909</u>

Como se menciona en la nota 1, la Compañía tiene como actividad principal la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o alquilados, tales como edificios de apartamentos, viviendas y edificios no residenciales. Los saldos de cuentas por cobrar (Nota 3) y pagar a compañías relacionadas (Nota 6) se originan en las transacciones antes mencionadas y no devengan intereses.

**10. GASTOS ADMINISTRATIVOS**

Al 31 de diciembre del 2009, los gastos administrativos incluyen pérdida en venta de activo por US\$. 23,252 (año 2008 por US\$. 30,544), véase nota 4.

**11. IMPUESTO A LA RENTA**

Por los períodos impositivos correspondientes al 2009 y 2008, la Compañía ha aplicado la tasa impositiva del 25%. La conciliación del impuesto a la renta por ambos períodos impositivos es la siguiente:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Utilidad antes de participación de trabajadores e impuesto a la renta	29,577	1,293
Más (menos):		
Gastos no deducibles	473	151
Ingresos exentos	<u>-</u>	<u>-</u>
Base imponible	<u>30,050</u>	<u>1,444</u>
25% Impuesto a la renta	<u>7,512</u>	<u>361</u>

El movimiento de impuesto a la renta al 31 de diciembre del 2009 es como sigue:

Saldo al inicio de año 2009	-
Más:	
Impuesto a la renta causado	7,512
Menos:	
Anticipo de impuesto a la renta	( 9,834)
Retenciones en la fuente de clientes	<u>( 8,478)</u>
Impuesto a la renta (a favor) por pagar (Nota 3)	<u>(10,799)</u>

## 11. IMPUESTO A LA RENTA ( Continuación)

Al 31 de diciembre del 2009, la Compañía ha pagado por concepto de anticipo de impuesto a la renta US\$. 9,834 (nota 3) y retenciones acumuladas de US\$ 8,478 (nota 3) que incluye retenciones efectuadas por clientes durante el 2009 por US\$. 1,720, y retenciones no compensadas de años anteriores por US\$. 6,758.

De acuerdo a disposiciones tributarias vigentes, el exceso de retenciones en la fuente sobre el impuesto a la renta causado, es recuperable previa presentación del respectivo reclamo o puede ser compensado directamente con el impuesto a la renta o sus anticipos de períodos futuros. El saldo al 31 de diciembre del 2009 incluye retenciones de impuesto a la renta proveniente de años anteriores.

A la fecha de emisión de este informe, las declaraciones de impuesto a la renta correspondiente a los años 2007 al 2009, no han sido revisadas por el SRI.

### Reforma Tributaria

Mediante Ley Reformatoria a la Ley de Régimen Tributario Interno y a la Ley Reformatoria para la Equidad Tributaria en el Ecuador publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 94, del 23 de diciembre del 2009 se publicaron las reformas aprobadas por la Asamblea Nacional Constituyente a la Ley de Régimen Tributario Interno y la Ley Reformatoria para la Equidad Tributaria en el Ecuador. Entre las principales reformas podemos citar las siguientes:

#### Ley de Régimen Tributario Interno

Impuesto a la Renta:

- En cuanto a los ingresos gravables, se establece que los dividendos y utilidades pagadas y distribuidas por compañías nacionales a personas naturales serán considerados como ingresos gravados para la determinación de la base de cálculo del impuesto a la renta. Adicionalmente, los dividendos y utilidades pagadas y distribuidas a personas naturales o jurídicas domiciliadas en paraísos fiscales o países de menor imposición tributaria, serán consideradas como ingresos de fuente ecuatoriana y por consiguiente estarán sujetas a la retención del 25% de impuesto a la renta. Se establece que cuando una sociedad otorgue a sus socios, accionistas, partícipes o beneficiarios, préstamos de dinero, se considerará dividendos o beneficios anticipados por la sociedad y por consiguiente, ésta deberá efectuar la retención del 25% sobre su monto.
- Se establece para el caso de deducciones que los gastos indirectos asignados desde el exterior a sociedades domiciliadas en el Ecuador por sus partes relacionadas, hasta un máximo del 5% de la base imponible del Impuesto a la Renta más el valor de dichos gastos. Para el caso de las sociedades que se encuentren en el ciclo preoperativo del negocio, éste porcentaje corresponderá al 5% del total de los activos, sin perjuicio de la retención en la fuente correspondiente. Se establece que no serán deducibles los costos o gastos que se respalden en comprobantes de venta falsos, contratos inexistentes o realizados en general con personas o sociedades inexistentes, fantasmas o supuestas.
- Se estableció una nueva fórmula para el cálculo del anticipo del impuesto a la renta de las sociedades y ciertas consideraciones en relación a su compensación máxima; y,

## 11. IMPUESTO A LA RENTA ( Continuación)

- La reinversión de utilidades deberá estar destinada únicamente a la adquisición de maquinaria y equipos nuevos utilizados para la actividad productiva de la entidad.
- Partes Relacionadas y Precios de Transferencia
- Se establecen exenciones al Régimen de Precios de Transferencia a las siguientes compañías que:
  - Tengan un impuesto causado superior al tres por ciento de sus ingresos gravables;
  - No realicen operaciones con residentes en paraísos fiscales o regímenes fiscales preferentes; y,
  - No mantengan suscrito con el Estado contrato para la exploración y explotación de recursos no renovables.

### Impuesto al Valor Agregado (IVA):

- Se establece que en el caso de importaciones de servicios, el IVA se liquidará y pagará en la declaración mensual que realice el sujeto pasivo. El adquirente del servicio importado está obligado a emitir la correspondiente liquidación de compra de bienes y prestación de servicios, y a efectuar la retención del 100% del IVA generado. Se entenderá como importación de servicios, a los que se presten por parte de una persona o sociedad no residente o domiciliada en el Ecuador a favor de una persona o sociedad residente o domiciliada en el Ecuador, cuya utilización o aprovechamiento tenga lugar íntegramente en el país, aunque la prestación se realice en el extranjero.

### Ley Reformatoria para la Equidad Tributaria en el Ecuador:

#### Impuesto a la Salida de Divisas:

- Se establece la tarifa del Impuesto a la Salida de Divisas es del 2%, además este impuesto podrá ser utilizado como crédito tributario, que se aplicará para el pago del impuesto a la renta del ejercicio económico corriente, los pagos realizados por concepto de impuesto a la salida de divisas en la importación de materias primas, bienes de capital e insumos para la producción, siempre que, al momento de presentar la declaración aduanera de nacionalización, estos bienes registren tarifa 0% de ad-valórem en el arancel nacional de importaciones vigente.

## 12. FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES NO MONETARIAS

Como se indica en la Nota 5, en el año 2007 se constituyó el Fideicomiso Galmelk, recibiendo la Compañía la cesión de derechos y el comodato precario de los bienes inmuebles aportados por los constituyentes, monto que ascendió a US\$. 1,979,365, cuyo saldo se refleja en las cuentas derechos fiduciarios y cuentas por pagar a largo plazo al 31 de diciembre del 2009.

13. **EVENTOS SUBSECUENTES**

A la fecha de emisión de este informe y posterior al cierre del ejercicio del 2009, de acuerdo a la Administración de la *Compañía*, no hay eventos importantes que reportar y que pudieran afectar las cifras de los estados financieros adjuntos.

---