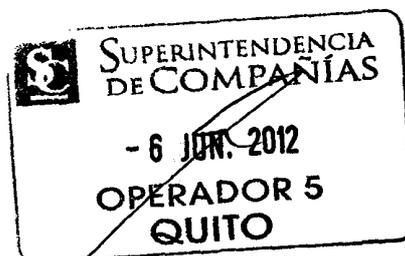


INMOBILIARIA ALSTER S. A.
(Quito – Ecuador)

Estados Financieros

31 de diciembre del 2011
(Con cifras correspondientes del 2010)

(Con el Informe de los Auditores Independientes)



INMOBILIARIA ALSTER S. A.

Estados Financieros
31 de diciembre del 2011
(Con cifras correspondientes del 2010)

INDICE

Páginas No.

Informe de los Auditores Independientes	3 - 4
Balance General	5
Estado de Resultados	6
Estado de Cambios en el Patrimonio	7
Estado de Flujos de Efectivo	8
Notas a los Estados Financieros	9 - 16

Abreviaturas usadas:

US\$	-	Dólares de los Estados Unidos de América
NEC	-	Normas Ecuatorianas de Contabilidad
NIIF	-	Normas Internacionales de Información Financiera
Compañía	-	Inmobiliaria Alster S. A.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta General de Accionistas de
INMOBILIARIA ALSTER S. A.:

1. Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de **Inmobiliaria Alster S. A.** (en adelante "la Compañía"), los cuales comprenden el balance general al 31 de diciembre del 2011, y los estados de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de políticas de contabilidad significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los Estados Financieros

2. La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad, y por la estructura de control interno que considere necesaria para la preparación de estados financieros que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, debido ya sea por fraude o error.

Responsabilidad de los Auditores

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión acerca de estos estados financieros con base en nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría 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 los 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 calificada.

Base para la opinión calificada

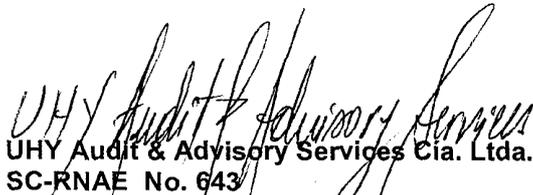
6. La Compañía no ha adoptado una metodología apropiada a fin de establecer una estimación para el deterioro de los otros activos - derechos deportivos, tal como requieren las Normas Ecuatorianas de Contabilidad. No pudimos determinar el efecto que está desviación a las Normas Ecuatorianas de Contabilidad podría tener sobre la situación financiera y los resultados de operación de la Compañía.

Opinión

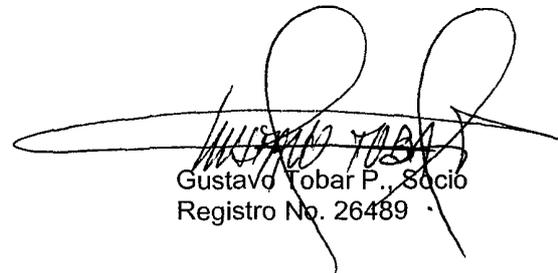
7. En nuestra opinión, excepto por los efectos sobre los estados financieros del asunto indicado en el párrafo sexto sobre la base para de la opinión calificada, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **Inmobiliaria Alster S. A.** al 31 de diciembre del 2011, y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad.

Asuntos de Énfasis

8. Tal como se explica más ampliamente en la nota 3 a los estados financieros, la Compañía debido a la integración del negocio efectúa transacciones importantes con partes relacionadas.
9. La Compañía prepara sus estados financieros y lleva sus registros de contabilidad de conformidad con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad las cuales podrían diferir en ciertos aspectos de las Normas Internacionales de Información Financiera. Los estados financieros adjuntos no tienen como propósito específico presentar la situación financiera, su desempeño financiero y los flujos de efectivo de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados en países y jurisdicciones distintos a los de la República del Ecuador.


UHY Audit & Advisory Services Cia. Ltda.
SC-RNAE No. 643

Quito, 13 de abril del 2012


Gustavo Tobar P., Socio
Registro No. 26489



INMOBILIARIA ALSTER S. A.
(Quito - Ecuador)

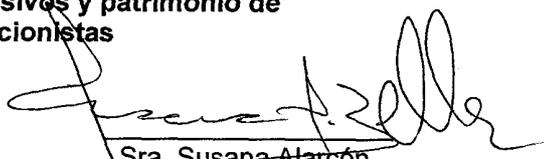
Balance General

31 de diciembre del 2011

(Con cifras correspondientes del 2010)

(En dólares de los Estados Unidos de América)

<u>Activos</u>	<u>NOTAS</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Activos corrientes:			
Efectivo		US\$ 66,724	92,826
Cuentas por cobrar	4	145,160	227,836
Vencimiento circulantes de las cuentas por cobrar a largo plazo – compañías relacionadas	3	<u>71,202</u>	<u>45,396</u>
Total activos corrientes		<u>283,086</u>	<u>366,058</u>
Activos no corrientes:			
Propiedades y mobiliario, neto de depreciación acumulada de US\$ 118,859 en el 2011 y US\$ 79,745 en el 2010	5	147,064	186,178
Cuentas por cobrar a largo plazo – compañías relacionadas	3	258,798	284,604
Inversiones en acciones		376	376
Otros activos – derechos deportivos	6	<u>50,000</u>	<u>50,000</u>
Total activos		US\$ <u>739,324</u>	<u>887,216</u>
<u>Pasivos y patrimonio de los accionistas</u>			
Pasivos corrientes:			
Cuentas por pagar	7	US\$ 16,629	54,070
Pasivos acumulados – beneficios sociales	8	<u>143</u>	<u>130</u>
Total pasivos		<u>16,772</u>	<u>54,200</u>
<u>Patrimonio de los accionistas:</u>			
Capital social	9	785,000	785,000
Aportes para futuras capitalizaciones	9	40,000	-
Reserva legal	9	14,675	14,675
Resultados acumulados	9	<u>(117,123)</u>	<u>33,341</u>
Total patrimonio de los accionistas		<u>722,552</u>	<u>833,016</u>
Total pasivos y patrimonio de los accionistas		US\$ <u>739,324</u>	<u>887,216</u>


 Sra. Susana Alarcón
 Gerente General


 Lcdo. Jaime Arce
 Contador General

Las notas explicativas 1 a 11 son parte integrante de los estados financieros.

INMOBILIARIA ALSTER S. A.

Estado de Resultados

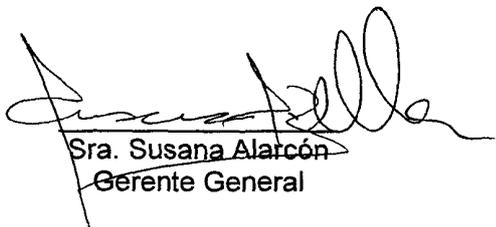
Año terminado el 31 de diciembre del 2011

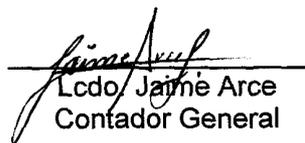
(Con cifras correspondientes del 2010)

(En dólares de los Estados Unidos de América)

NOTAS

		<u>2011</u>	<u>2010</u>
Ingresos:			
Ingresos por arrendamiento	US\$	<u>55,144</u>	<u>54,768</u>
Gastos de operación:			
Depreciación de propiedades y mobiliario		(39,114)	(39,114)
Gastos de administración		(167,521)	(21,714)
Gastos de personal		<u>(4,357)</u>	<u>(3,960)</u>
Total gastos de operación		<u>(210,992)</u>	<u>(64,788)</u>
Pérdida en operación		<u>(155,848)</u>	<u>(10,020)</u>
Otros ingresos (gastos):			
Intereses pagados		(108)	(183)
Intereses recibidos	3	28,194	32,997
Otros gastos, neto		<u>(54,052)</u>	<u>(632)</u>
Total otros (gastos) ingresos, neto		<u>(25,966)</u>	<u>32,182</u>
(Pérdida) utilidad antes de impuesto a la renta		(181,814)	22,162
Impuesto a la renta, estimado	2 (g) y 10	<u>(5,495)</u>	<u>(5,742)</u>
(Pérdida) utilidad neta	9	US\$ <u>(187,309)</u>	<u>16,420</u>

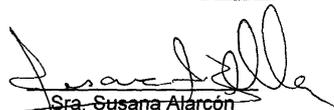

Sra. Susana Alarcón
Gerente General

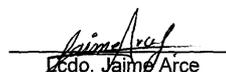

Lcdo. Jaime Arce
Contador General

INMOBILIARIA ALSTER S. A.

Estado de Cambios en el Patrimonio
Año terminado el 31 de diciembre del 2011
(Con cifras correspondientes del 2010)
(En dólares de los Estados Unidos de América)

		Capital social (nota 9)	Aportes para futuras capitalizaciones (nota 9)	Reserva legal (nota 9)	Utilidades disponibles (nota 9)	Total patrimonio de los accionistas
Saldos al 31 de diciembre del 2009	US\$	785,000	-	13,033	18,563	816,596
Utilidad neta		-	-	-	16,420	16,420
Apropiación para reserva legal		-	-	<u>1,642</u>	<u>(1,642)</u>	-
Saldos al 31 de diciembre del 2010		785,000	-	14,675	33,341	833,016
Pérdida neta		-	-	-	(187,309)	(187,309)
Aportes para futuras capitalizaciones		-	40,000	-	-	40,000
Ajustes		-	-	-	<u>36,845</u>	<u>36,845</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2011	US\$	<u>785,000</u>	<u>40,000</u>	<u>14,675</u>	<u>(117,123)</u>	<u>722,552</u>


Sra. Susana Alarcón
Gerente General


Edo. Jaime Arce
Contador General

Las notas explicativas 1 a 11 son parte integrante de los estados financieros.

INMOBILIARIA ALSTER S. A.

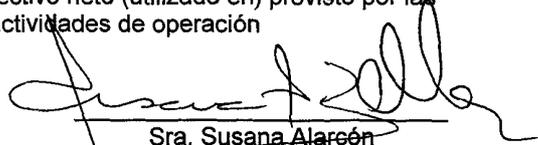
Estado de Flujos de Efectivo

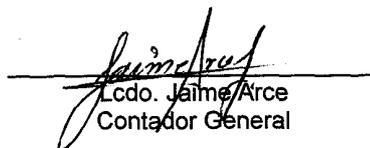
Año terminado el 31 de diciembre del 2011

(Con cifras correspondientes del 2010)

(En dólares de los Estados Unidos de América)

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Flujos de efectivo por las actividades de operación:		
Efectivo recibido de clientes y otros	US\$ 68,458	20,593
Efectivo pagado a empleados, proveedores y otros	<u>(232,008)</u>	<u>(425)</u>
Efectivo (utilizado en) provisto por las operaciones	(163,550)	20,168
Intereses pagados	(108)	-
Otros ingresos, neto	<u>28,194</u>	<u>33,180</u>
Efectivo neto (utilizado en) provisto por las actividades de operación	<u>(135,464)</u>	<u>53,348</u>
Flujos de efectivo de las actividades de inversión:		
Aumento en inversiones en acciones	-	(376)
Aumento en otros activos – derechos deportivos	<u>-</u>	<u>(50,000)</u>
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión	<u>-</u>	<u>(50,376)</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:		
Aportes para futuras capitalizaciones	40,000	-
Préstamos de partes relacionadas	<u>69,362</u>	<u>10,645</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento	<u>109,362</u>	<u>10,645</u>
(Disminución) aumento neto del efectivo durante el período	(26,102)	13,617
Efectivo al inicio del período	<u>92,826</u>	<u>79,209</u>
Efectivo al final del período	US\$ <u>66,724</u>	<u>92,826</u>
Conciliación de la (pérdida) utilidad neta con el efectivo neto (utilizado en) provisto por las actividades de operación:		
(Pérdida) utilidad neta	US\$ (187,309)	16,420
Ajustes:		
Depreciación de propiedades y mobiliario	39,114	39,114
Ajustes	<u>36,845</u>	<u>-</u>
	<u>75,959</u>	<u>39,114</u>
Cambios netos en activos y pasivos:		
Disminución (aumento) en cuentas por cobrar	13,314	(7,975)
(Disminución) aumento en cuentas por pagar	(37,441)	5,777
Aumento en pasivos acumulados	<u>13</u>	<u>12</u>
	<u>(24,114)</u>	<u>(2,186)</u>
Efectivo neto (utilizado en) provisto por las actividades de operación	US\$ <u>(135,464)</u>	<u>53,348</u>


Sra. Susana Alarcón
Gerente General


Lcdo. Jaime Arce
Contador General

Las notas explicativas 1 a 11 son parte integrante de los estados financieros.

INMOBILIARIA ALSTER S. A.

(Quito - Ecuador)

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre del 2011

(Con cifras correspondientes del 2010)

1. Descripción del Negocio

INMOBILIARIA ALSTER S. A. "La Compañía" fue constituida en la ciudad de Quito- Ecuador mediante escritura pública del 27 de marzo de 1989 e inscrita en el Registro Mercantil el 21 de julio de 1989. Su objeto social de la Compañía consiste principalmente en la compra, venta, permuta, arrendamiento y administración de toda clase bienes inmuebles urbanos y rurales, incluidos fábricas e instalaciones industriales, la promoción de urbanizaciones, edificios y casas y la administración de inmuebles destinados para alquiler.

2. Resumen de las Principales Políticas Contables

a) Base de Presentación –

Los estados financieros y sus 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, y están preparados en base a 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. Para aquellas situaciones específicas que no estén consideradas por las Normas Ecuatorianas de Contabilidad, se recomienda que las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) provean los lineamientos a seguirse como principios de contabilidad generalmente aceptados en el 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 30 de noviembre del 2008, estableció un cronograma de implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para las entidades sujetas a su control y vigilancia. En base a este cronograma la Compañía tiene la obligatoriedad de adoptar estas normas a partir del 1 de enero del 2012 como base de preparación de sus estados financieros, siendo el 1 de enero del 2011, su fecha de transición.

Como resultado de la adopción de las NIIF podrían surgir ciertos ajustes al patrimonio de los accionistas (resultados acumulados) al 1 de enero del 2011; y, cambios en las políticas contables que podrían afectar la medición y presentación de las partidas de los estados financieros. Para propósitos comparativos, los estados financieros del 2011 deberán ser reestructurados de acuerdo a NIIF, los cuales podrían diferir de los estados financieros preparados con las NEC.

A la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos, la Administración está evaluando el impacto de la adopción de las NIIF en la situación financiera y resultados de operación de la Compañía.

b) Flujos de Efectivo –

La Compañía para propósitos de presentación del estado de flujos de efectivo, ha definido como efectivo y equivalentes del efectivo el saldo del disponible en caja y bancos..

Notas a los Estados Financieros

c) Cuentas por Cobrar

Las cuentas por cobrar han sido valuadas a su valor nominal y no superan su importe recuperable.

d) Propiedades y Mobiliario -

Las propiedades y mobiliario se presentan neto de la depreciación acumulada y están contabilizadas al costo histórico.

El gasto por la depreciación de las propiedades y mobiliario se registra con cargo a los resultados del período y es calculado mediante el método de línea recta, utilizando las siguientes tasas que se consideran apropiadas para depreciar el valor de los activos en función de la vida útil estimada:

Propiedades - condominios	5%
Muebles y enseres	<u>10%</u>

e) Inversiones en Acciones -

Las inversiones en acciones están contabilizadas al costo.

f) Cuentas por Pagar -

Se encuentran registradas al costo y no superan la estimación confiable del monto de la obligación.

g) 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 del impuesto por pagar.

Las disposiciones tributarias vigentes establecen que la tasa corporativa de impuesto a la renta será del 24% (25% en el 2010) sobre las utilidades gravables. Si las utilidades son reinvertidas "capitalizadas" por el contribuyente hasta el 31 de diciembre del año siguiente, la Compañía tendrá una reducción del 10% en la tarifa del impuesto.

h) Reconocimiento de Ingresos y Gastos -

Los ingresos son reconocidos sobre la base de la prestación del servicio y los gastos se reconocen por el método de causación.

i) Estimaciones y Supuestos -

La preparación de los estados financieros de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), requieren que la Administración realice ciertas estimaciones y 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 las revelaciones sobre activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros. Las estimaciones y supuestos utilizados se basan en el mejor conocimiento por parte de la Administración de los hechos actuales; sin embargo, los resultados reales podrían variar en relación con los estimados originales debido a la ocurrencia de eventos futuros.

INMOBILIARIA ALSTER S. A.**(Quito - Ecuador)****Notas a los Estados Financieros****3. Saldos y Transacciones con Compañías Relacionadas**

En el 2010, la Compañía otorgó préstamos por US\$ 330,000 a Provefrut S. A. con vencimiento de 10 años plazo y devenga una tasa de interés del 9% anual. Los intereses generados durante el 2011 fueron de aproximadamente US\$ 26,000 (US\$ 28,000 en el 2010).

La Compañía, en agosto del 2007 otorgó préstamos por US\$ 200,000 a sus accionistas con vencimientos hasta 360 días plazo. Durante el 2008 la Compañía recibió cancelaciones por US\$ 56,000. El 15 de marzo del 2010, la Compañía celebró un convenio de compensación de créditos con Agrofarmín N. V. por un valor de US\$ 180,845, para lo cual ésta se compromete a pagar dicho importe al Club Deportivo "Cuniburo Fútbol Club - CFC" por cuenta de los accionistas que mantienen deuda con la Compañía, quién a su vez patrocinará durante el año 2011 al club deportivo. Consecuentemente el Club "CFC" emitirá a la Compañía la correspondiente facturación por concepto de auspicio por US\$ 130,469. Adicionalmente, el Club "CFC" mediante contrato privado de "Cesión de Derechos" celebrado con la Compañía, acuerda ceder los derechos de un jugador y que para tales efectos se deja constancia que la Compañía entregó US\$ 50,000 a cambio de lo estipulado en dicho contrato (nota 6).

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas con compañías relacionadas:

		<u>31 de diciembre</u>	
		<u>2011</u>	<u>2010</u>
Recuperación de préstamos otorgados	US\$	134,586	-
Compensación de préstamos otorgados		-	144,000
Arriendo de bienes inmuebles		46,771	41,760
Intereses recibidos		<u>26,147</u>	<u>28,234</u>

El siguiente es un detalle de los principales saldos con compañías relacionadas:

		<u>31 de diciembre</u>	
		<u>2011</u>	<u>2010</u>
Balance general:			
Activos:			
Cuentas por cobrar (nota 4):			
Provefrut S. A.	US\$	22,531	47,007
Club Cuniburo Fútbol Club		15,517	130,469
Francisco Correa Peñaherrera		65,224	-
Urkuna S. A.		<u>4,842</u>	<u>-</u>
	US\$	<u>108,114</u>	<u>177,476</u>
Préstamo por cobrar:			
Provefrut S. A.	US\$	330,000	330,000
Menos vencimientos circulantes		<u>(71,202)</u>	<u>(45,396)</u>
Total porción a largo plazo	US\$	<u>258,798</u>	<u>284,604</u>
Pasivos:			
Cuentas por pagar (nota 7):			
Agroframing N.V.	US\$	<u>-</u>	<u>36,845</u>

INMOBILIARIA ALSTER S. A.
(Quito - Ecuador)

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, los saldos de las cuentas por cobrar circulantes con partes relacionadas se originan principalmente por anticipos de efectivo entregados para la operación del negocio, son a la vista y no devengan intereses, excepto por el préstamo por cobrar a Provefrut S. A.

4. Cuentas por Cobrar

Un detalle de las cuentas por cobrar es el siguiente:

		<u>31 de diciembre</u>	
		<u>2011</u>	<u>2010</u>
Compañías relacionadas (nota 3)	US\$	108,114	177,476
Servicio de Rentas Internas:			
Retenciones del IVA		-	298
Impuesto a la renta pagado en exceso (nota 10)		12,846	49,604
Anticipo a proveedores		24,200	-
Otras		-	458
Total	US\$	<u>145,160</u>	<u>227,836</u>

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, el saldo de impuesto a la renta pagado en exceso corresponde a las retenciones en la fuente efectuadas por terceros a la Compañía. 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 con el impuesto a la renta o con los anticipos de impuesto a la renta de períodos futuros.

5. Propiedades y Mobiliario

Un detalle de la propiedad y mobiliario es como sigue:

		<u>31 de diciembre</u>	
		<u>2011</u>	<u>2010</u>
Terrenos	US\$	31,395	31,395
Edificios, instalaciones y mejoras		135,860	135,860
Condominio parqueadero externo		13,668	13,668
Muebles y Enseres		<u>85,000</u>	<u>85,000</u>
		265,923	265,923
Menos depreciación acumulada		<u>(118,859)</u>	<u>(79,745)</u>
Total	US\$	<u>147,064</u>	<u>186,178</u>

El movimiento de la propiedad y mobiliario es el siguiente:

		<u>Año terminado el</u> <u>31 de diciembre</u>	
		<u>2011</u>	<u>2010</u>
Saldo al inicio del año	US\$	186,178	225,292
Gasto por depreciación del año		<u>(39,114)</u>	<u>(39,114)</u>
Saldo al final del año	US\$	<u>147,064</u>	<u>186,178</u>

INMOBILIARIA ALSTER S. A.
(Quito - Ecuador)

Notas a los Estados Financieros

6. Otros Activos

El 18 de junio del 2011, la Compañía celebró una cesión derechos por US\$ 50,000 con el Club Cuniburo Fútbol Club, con el objetivo de ceder el 28,57% del valor económico que el club reciba por cualquier transferencia, préstamo u otra transacción resultado de los derechos deportivos y federativos del Señor Erik Paúl Minda García, jugador del Club Nacional, el plazo del presente contrato corre desde la fecha de suscripción del mismo hasta la fecha de caducidad del contrato que el jugador tiene con Club Deportivo el Nacional.

7. Cuentas por Pagar

Un resumen de las cuentas por pagar es como sigue:

		<u>31 de diciembre</u>	
		<u>2011</u>	<u>2010</u>
Compañías relacionadas (nota 3)	US\$	-	36,845
Garantías recibidas de clientes		11,243	11,243
Retenciones e impuestos por pagar		406	182
Impuesto a la renta (nota 10)		4,923	5,742
Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social - IESS		57	52
Varias		-	6
Total	US\$	<u>16,629</u>	<u>54,070</u>

8. Pasivos Acumulados

Un detalle y movimiento de los pasivos acumulados es el siguiente:

		<u>Beneficios sociales</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2009	US\$	118
Provisión cargada al gasto		490
Pagos efectuados		<u>(478)</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2010		130
Provisión cargada al gasto		528
Pagos efectuados		<u>(515)</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2011	US\$	<u>143</u>

9. Patrimonio de los Accionistas

Capital Social

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, el capital social de la Compañía está constituido por 785,000 acciones ordinarias, pagadas y en circulación con un valor nominal de US\$ 1 cada una, respectivamente.

INMOBILIARIA ALSTER S. A.
(Quito - Ecuador)

Notas a los Estados Financieros

Reserva Legal

De acuerdo con las disposiciones societarias vigentes, la Compañía deberá transferir a reserva legal un porcentaje no menor al 10% de la utilidad neta anual, hasta igualar por lo menos, el 50% del capital social de la Compañía. Dicha reserva no está sujeta a distribución, excepto en el caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser capitalizada o utilizada para cubrir pérdidas en las operaciones.

10. Impuesto a la Renta

Conciliación Tributaria

Las partidas que afectaron la pérdida contable con la pérdida fiscal de la Compañía, para propósitos de determinación del gasto por impuesto a la renta fueron las siguientes:

		Año terminado el 31 de diciembre	
		<u>2011</u>	<u>2010</u>
(Pérdida) utilidad antes del impuesto a la renta	US\$	(181,814)	22,162
Más gastos no deducibles		<u>184,422</u>	<u>804</u>
Utilidad gravable	US\$	<u>2,608</u>	<u>22,966</u>
Impuesto a la renta, estimado	US\$	<u>626</u>	<u>5,742</u>
Impuesto a la renta, mínimo a pagar	US\$	<u>5,495</u>	<u>-</u>

A partir del ejercicio fiscal 2010 las disposiciones tributarias vigentes exigen el pago de un "anticipo mínimo a la renta", cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0,2% del patrimonio, 0,2% de los costos y gastos deducibles, 0,4% de los activos y 0,4% de los ingresos. Además, dichas disposiciones establecieron que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con las normas que rigen la devolución de este anticipo. Para el ejercicio económico 2011 la Compañía adoptó la metodología anteriormente descrita y reconoció un gasto por impuesto a la renta por US\$ 5,495.

La Compañía en el 2010 registró como impuesto a la renta causado el valor determinado sobre la base del 25% sobre las utilidades gravables, puesto que este valor fue mayor al anticipo mínimo del impuesto a la renta correspondiente.

INMOBILIARIA ALSTER S. A.
(Quito - Ecuador)

Notas a los Estados Financieros

Los dividendos y utilidades pagadas y distribuidas por compañías nacionales a personas naturales son considerados como ingresos gravados para la determinación de la base de cálculo del impuesto a la renta. Además, 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 en la fuente que corresponda sobre su monto.

El movimiento de las cuentas por cobrar y cuentas por pagar por impuesto a la renta es el siguiente:

		31 de diciembre			
		2011		2010	
		Cuentas por		Cuentas por	
		Cobrar	Pagar	Cobrar	Pagar
		(nota 4)	(nota 7)	(nota 4)	(nota 7)
Saldos al inicio del año	US\$	49,604	5,742	41,156	-
Provisión cargada al gasto		-	5,495	-	5,742
		<u>49,604</u>	<u>11,237</u>	<u>41,156</u>	<u>5,742</u>
Más (menos):					
Pago o compensación del impuesto a la renta del año anterior		(5,742)	(5,742)	-	-
Anticipos		-	(572)	3,525	-
Impuestos retenidos por terceros		4,934	-	-	-
Ajustes		<u>(35,950)</u>	<u>-</u>	<u>4,923</u>	<u>-</u>
		<u>(36,758)</u>	<u>(6,314)</u>	<u>8,448</u>	<u>-</u>
Saldos al final del año	US\$	<u>12,846</u>	<u>4,923</u>	<u>49,604</u>	<u>5,742</u>

A la fecha de este informe, las declaraciones de impuesto a la renta presentadas por la Compañía por los años 2007 al 2011 están abiertas a revisión por parte de las autoridades tributarias.

Código de la Producción, Comercio e Inversiones:

Mediante Código de la Producción, Comercio e Inversiones publicado en el Suplemento del Registro Oficial No. 351 del 29 de diciembre del 2010, se establecieron ciertos incentivos de carácter tributario que incluyen reformas aplicables a la normativa fiscal ecuatoriana a partir del período fiscal 2011. Entre estas reformas podemos mencionar las siguientes:

- 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.
- Exoneración de retención en la fuente de impuesto a la renta en pago de intereses de créditos externos otorgados por instituciones financieras.
- La reducción progresiva del porcentaje de retención en la fuente de impuesto a la renta en pagos al exterior conforme la tarifa de impuesto a la renta para sociedades.

INMOBILIARIA ALSTER S. A.

(Quito - Ecuador)

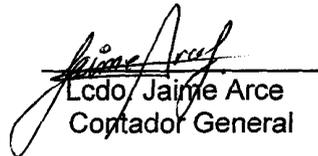
Notas a los Estados Financieros

- Exoneración del impuesto a la salida de divisas en los pagos de capital e intereses por créditos otorgados por instituciones financieras destinados al financiamiento de inversiones previstas en este Código.

11. Eventos Subsecuente

Entre el 31 de diciembre del 2011 y hasta la fecha de emisión de este informe (13 de abril del 2012) no se produjeron eventos, que en opinión de la administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros que se adjuntan.


Sra. Susana Alarcón
Gerente General


Lcdo. Jaime Arce
Contador General