

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

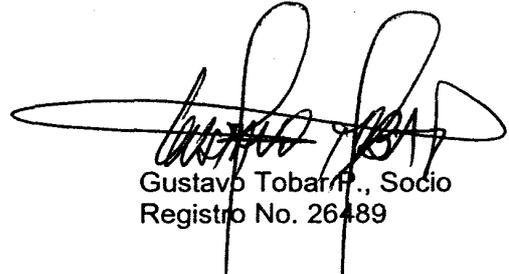
A la Junta General de Accionistas de  
**INMOBILIARIA ALSTER S. A.:**

1. Hemos auditado el balance general adjunto de **INMOBILIARIA ALSTER S. A.** al 31 de diciembre del 2007, y los correspondientes estados de utilidades, de evolución del patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la administración de **INMOBILIARIA ALSTER S. A.** Los estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre del 2006 fueron auditados por otros auditores, cuyo informe de fecha 12 de mayo del 2007 contiene una abstención opinión sobre dichos estados financieros.
2. Excepto por lo indicado en el párrafo 3, efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en la República del Ecuador. Estas normas requieren que planifiquemos y efectuemos la auditoría para obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros no contienen errores importantes. Una auditoría incluye el examen, a base de pruebas selectivas, de la evidencia que sustenta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Una auditoría incluye también la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones importantes hechas por la administración, así como una evaluación de la presentación de los estados financieros en su conjunto. Consideramos que nuestra auditoría provee una base razonable para expresar una opinión.
3. Al 31 de diciembre del 2007, la Compañía con base en las disposiciones tributarias vigentes dio de baja de los registros contables una cuenta por cobrar por US\$ 900,000 con una antigüedad superior a 5 años; sin embargo, no obtuvimos información suficiente que permita satisfacernos con respecto al valor en libros de dicha cuenta por cobrar al inicio del año y de los posibles efectos que podría tener este asunto en los estados financieros adjuntos.
4. 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.
5. En nuestra opinión, excepto por los efectos sobre los estados financieros de tales ajustes, si hubiese alguno, que podrían haberse considerado necesarios, si hubiésemos podido satisfacernos del asunto indicado en el párrafo 3, los estados financieros mencionados en el párrafo 1 presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **INMOBILIARIA ALSTER S. A.** al 31 de diciembre del 2007, los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad.

Continúa)

6. Los estados financieros adjuntos han sido preparados asumiendo que la Compañía continuará como negocio en marcha. Como se menciona con más detalle en la nota 1 a los estados financieros **INMOBILIARIA ALSTER S. A.** desde el mes de junio del 2007 ha reducido sustancialmente la generación de ingresos operacionales. Esta situación indica, a nuestro juicio, que la continuación de la Compañía como empresa en marcha dependerá de la decisión de la Administración de mantenerla operativamente activa. Los estados financieros adjuntos no incluyen los ajustes relacionados con la posibilidad de recuperación y clasificación de los importes en libros de los activos o el importe y la clasificación de los pasivos que pudieran ser necesarios si la Compañía no continuara como negocio en marcha.

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

  
Gustavo Tobar P., Socio  
Registro No. 26489

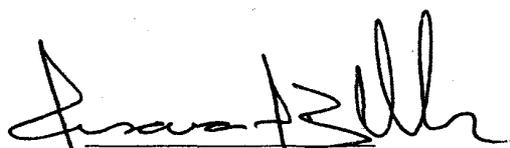
Quito, 29 de abril del 2008

# INMOBILIARIA ALSTER S. A.

## Balance General

Al 31 de diciembre del 2007 con cifras comparativas del año 2006  
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	<u>NOTAS</u>	<u>2007</u>	<u>2006</u>
<b>Activos</b>			
<b>Activos corrientes:</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	US\$	145,321	9,256
Cuentas por cobrar	4	<u>761,999</u>	<u>934,437</u>
<b>Total activos corrientes</b>		<b><u>907,320</u></b>	<b><u>943,693</u></b>
<b>Activos no corrientes:</b>			
Propiedades y mobiliario, neto de depreciación acumulada de US\$ 5,315 en el 2007 y US\$ 77,680 en el 2006	5	<u>8,353</u>	<u>159,620</u>
<b>Total activos</b>	US\$	<b><u>915,673</u></b>	<b><u>1,103,313</u></b>
<b><u>Pasivos y patrimonio de los accionistas</u></b>			
<b>Pasivos corrientes:</b>			
Vencimientos circulantes de la deuda a largo plazo	8	US\$ -	210,414
Cuentas por pagar	6	108,274	35,597
Pasivos acumulados	7	<u>96,995</u>	<u>72,534</u>
<b>Total pasivos corrientes</b>		<b><u>205,269</u></b>	<b><u>318,545</u></b>
<b>Pasivos no corrientes:</b>			
Deuda a largo plazo, excluyendo los vencimientos circulantes	8	-	<u>526,907</u>
<b>Total pasivos</b>		<b><u>205,269</u></b>	<b><u>845,452</u></b>
<b><u>Patrimonio de los accionistas:</u></b>			
Capital social	9	250,000	186,000
Reserva legal	9	53,115	19,424
Utilidades disponibles	9	<u>407,289</u>	<u>52,437</u>
<b>Total patrimonio de los accionistas</b>		<b><u>710,404</u></b>	<b><u>257,861</u></b>
<b>Total pasivos y patrimonio de Los accionistas</b>	US\$	<b><u>915,673</u></b>	<b><u>1,103,313</u></b>

  
Sra. Susana Alarcón  
Gerente General

  
Lcdo. Jaime Arce  
Contador General

Las notas explicativas 1 a 12 son parte integrante de los estados financieros.

## INMOBILIARIA ALSTER S. A.

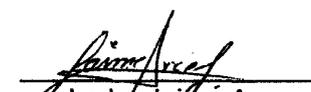
### Estado de Utilidades

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2007 con cifras comparativas del año 2006  
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

#### NOTAS

			<u>2007</u>	<u>2006</u>
<b>Ingresos:</b>				
Ingresos por arrendamiento	1 y 3	US\$	<u>100,808</u>	<u>252,002</u>
<b>Gastos de operación:</b>				
Depreciación	2 (c) y 5		<u>8,960</u>	19,345
Gastos de administración			<u>925,700</u>	45,288
Gastos de personal			<u>13,709</u>	<u>14,404</u>
<b>Total gastos de operación</b>			<u>948,369</u>	<u>79,037</u>
<b>Pérdida - Utilidad en operación</b>			<u>(847,561)</u>	172,965
<b>Otros ingresos (gastos):</b>				
Intereses pagados	3		<u>(27,658)</u>	(98,778)
Utilidad en venta de activo fijo			<u>1,507,691</u>	-
Otros (gastos) ingresos, neto			<u>13,610</u>	<u>(5,955)</u>
<b>Total otros gastos, neto</b>			<u>1,466,424</u>	<u>(104,733)</u>
<b>Utilidad antes de la participación de los empleados en las utilidades e impuesto a la renta</b>			<u>646,082</u>	68,232
Participación de los empleados en las utilidades	2 (e) y 7		<u>(96,912)</u>	<u>(17,354)</u>
<b>Utilidad antes de impuesto a la renta</b>			<u>549,170</u>	50,878
Impuesto a la renta, estimado	2 (f) y 10		<u>(96,627)</u>	<u>(21,905)</u>
<b>Utilidad neta</b>			<u>452,543</u>	<u>28,973</u>
<b>Utilidad por acción ordinaria</b>	2 (h)	US\$	<u>2,36</u>	<u>0,24</u>

  
Sra. Susana Alarcón  
Gerente General

  
Lcdo. Jaime Arce  
Contador General

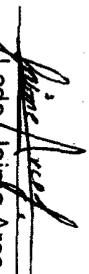
Las notas explicativas 1 a 12 son parte integrante de los estados financieros

**INMOBILIARIA ALSTER S.A.**

Estado de Evolución del Patrimonio de los Accionistas  
 Por el año terminado el 31 de diciembre del 2007 con cifras comparativas del año 2006  
 (Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	Capital social (nota 9)	Aporte para futuros aumentos de capital (nota 9)	Reserva legal (nota 9)	Reserva de capital (nota 9)	Utilidades disponibles (nota 9)	Total patrimonio de los accionistas
Saldos al 31 de diciembre del 2005	US\$ 115,000	-	9,037	1,162	108,860	234,059
Utilidad neta	-	-	-	-	28,973	28,973
Apropiación para reserva legal	-	-	10,387	-	(10,387)	-
Ajuste participación de trabajadores	-	-	-	-	(5,329)	(5,329)
Aporte para aumento de capital	-	158	-	-	-	158
Aumento del capital social	71,000	(158)	-	(1,162)	(69,680)	-
Saldos al 31 de diciembre del 2006	US\$ 186,000	-	19,424	-	52,437	257,861
Utilidad neta	-	-	-	-	452,543	452,543
Aumento de capital social	64,000	-	(14,461)	-	(49,539)	-
Apropiación para reserva legal	-	-	48,152	-	(48,152)	-
Saldos al 31 de diciembre del 2007	250,000	-	53,115	-	407,289	710,404

  
 Srta. Susana Alarcon  
 Gerente General

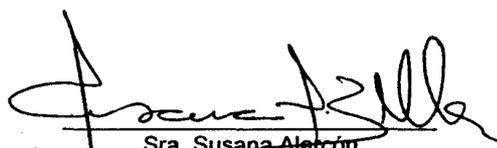
  
 Lodo Jaime Arce  
 Contador General

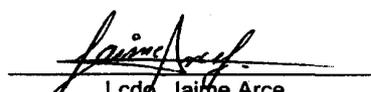
Las notas explicativas 1 a 12 son parte integrante de los estados financieros.

## INMOBILIARIA ALSTER S. A.

Estado de Flujos de Efectivo – Método Directo  
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2007 con cifras comparativas del Año 2006  
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
<b>Flujos de efectivo por las actividades de operación:</b>		
Efectivo recibido de clientes y otros	US\$ 1,608,499	252,002
Efectivo pagado a empleados, proveedores y otros	<u>(712,844)</u>	<u>(27,358)</u>
Efectivo (utilizado en) provisto por las operaciones	895,655	224,644
Intereses pagados	(26,658)	(98,778)
Impuesto a la renta pagado	(9,221)	(4,110)
Otros (egresos) ingresos, neto	<u>13,610</u>	<u>(5,955)</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	<u>873,386</u>	<u>115,801</u>
<b>Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento:</b>		
Aporte de accionistas para incremento de capital social	-	158
(Disminución) en préstamos bancarios y deuda a largo plazo, neto	<u>(737,321)</u>	<u>(113,995)</u>
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento	<u>(737,321)</u>	<u>(113,837)</u>
Aumento (disminución) neta del efectivo	136,065	1,964
Efectivo al inicio del período	<u>9,256</u>	<u>7,292</u>
Efectivo al final del período	<u>145,321</u>	<u>9,256</u>
<b>Conciliación de la utilidad neta con el efectivo neto provisto por las actividades de operación</b>		
Utilidad neta	452,543	28,973
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto provisto por las actividades de operación:		
Depreciación de propiedades y mobiliario	8,960	19,345
Ajustes de propiedades y mobiliario	-	(293)
Utilidad en venta de propiedad, planta y equipo	142,307	-
Ajustes al patrimonio	<u>-</u>	<u>(5,329)</u>
	<u>151,267</u>	<u>13,723</u>
Cambios netos en activos y pasivos:		
Disminución (aumento) en cuentas por cobrar	172,438	11,173
Disminución en gastos pagados por anticipado	-	853
Aumento en cuentas por pagar	72,677	3,843
Aumento en pasivos acumulados	<u>24,461</u>	<u>57,236</u>
	<u>269,576</u>	<u>73,105</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	US\$ <u>873,386</u>	<u>115,801</u>

  
Sra. Susana Alarcón  
Gerente General

  
Lcdo. Jaime Arce  
Contador General

Las notas explicativas 1 a 12 son parte integrante de los estados financieros.

## **INMOBILIARIA ALSTER S. A.**

### Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre del 2007 con cifras comparativas del año 2006

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América, excepto por la información sobre porcentajes, plazos, tasas de interés, tipos de cambio y número de acciones)

#### **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. El 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.

Los estados financieros adjuntos han sido preparados asumiendo que la Compañía continuará como un negocio en marcha. La Compañía desde el mes de junio del 2007 ha disminuido sus ingresos operacionales, esta situación indica, a nuestro juicio, que la continuación de la Compañía como empresa en marcha dependerá de la decisión de la Administración de mantenerla operativamente activa. Los estados financieros adjuntos no incluyen los ajustes relacionados con la posibilidad de recuperación y clasificación de los importes en libros de los activos o el importe y la clasificación de los pasivos que pudieran ser necesarios si la Compañía no continuara como negocio en marcha.

La actual Administración se encuentra diseñando las estrategias necesarias a fin de reactivar las operaciones de la Compañía.

#### **2. Resumen de las Principales Políticas Contables**

##### **a) Base de Presentación –**

Los estados financieros han sido preparados con base en las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) y se presentan en dólares de los Estados Unidos de América, que es la moneda funcional de la Compañía y de curso legal del Ecuador.

Las NEC emitidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador (FNCE), son similares a ciertas Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) promulgadas en años anteriores de las que se derivan; sin embargo, no han sido actualizadas en función de los cambios o enmiendas recientes introducidas en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), así como no todas las NIIF han sido adoptadas por la FNCE. En tal virtud y en congruencia con la tendencia mundial, la Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador mediante Resolución No. 06.Q.ICI.004 del 21 de agosto del 2006 estableció que a partir del 1 de enero del 2009 las NIIF proveerán de forma obligatoria para las entidades sujetas a su control, los lineamientos a seguirse como principios de contabilidad generalmente aceptados en la República del Ecuador.

## INMOBILIARIA ALSTER S. A.

### Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre del 2007 con cifras comparativas del año 2006

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América, excepto por la información sobre porcentajes, plazos, tasas de interés, tipos de cambio y número de acciones)

#### **b) Flujos de Efectivo –**

La Compañía para propósitos de presentación del estado de flujos de efectivo, ha definido como efectivo el saldo de efectivo en caja y bancos. . Al 31 de diciembre del 2007, los equivalentes de efectivo representan un certificado de depósito a plazo por US\$ 121,726. en el Banco Internacional , el cual devenga una tasa de interés anual del 5.00% y con vencimiento a 30 días plazo se reconocen a la fecha de liquidación.

#### **c) Propiedades y Mobiliario -**

Las propiedades y el 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>

La depreciación de las propiedades – condominios se calcula considerando el tiempo de vida útil restante a la fecha de compra del activo.

#### **d) Inversiones en Acciones –**

Las inversiones en acciones están registradas al costo.

#### **e) Participación de los Empleados en las Utilidades -**

La Compañía reconoce con cargo a los resultados del ejercicio en que se devenga, el 15% de participación de los empleados en las utilidades, de conformidad con lo establecido en el Código de Trabajo de la República del Ecuador.

#### **f) 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 2006 y 2005 la Compañía calculó la provisión para impuesto a la renta aplicando la tasa corporativa del 15%.

#### **g) 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.

## **INMOBILIARIA ALSTER S. A.**

### Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre del 2007 con cifras comparativas del año 2006

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América, excepto por la información sobre porcentajes, plazos, tasas de interés, tipos de cambio y número de acciones)

#### **h) Utilidad por Acción Ordinaria –**

La utilidad por acción ordinaria se calcula considerando el promedio ponderado de acciones en circulación durante el año. El promedio de acciones en circulación fue de 191,333 en el 2007 y 120,917 en el 2006.

#### **i) Reclasificaciones -**

Ciertas cifras de los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2006 han sido reclasificadas para hacer consistente su presentación con la utilizada en los estados financieros del año terminado el 31 de diciembre del 2007.

#### **j). 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 finales podrían variar en relación con los estimados originales debido a la ocurrencia de eventos futuros.

### **3. Transacciones y Saldos con Partes Relacionadas**

El 14 de junio del 2004 la Compañía recibió un préstamo por US\$ 500,000 de Brownsville Investment Corp., el cual devenga una tasa de interés del 9,90% anual y tiene un vencimiento a 60 meses plazo. El 6 de septiembre del 2005 se efectúa una sustitución de deuda mediante la cual la Compañía asume el pasivo que Brownsville Investment Corp. tenía contratado con el EFG Bank, y por lo tanto se extingue la deuda con la compañía relacionada al 31 de diciembre del 2007 la deuda fue cancelada en su totalidad a EFG Bank.

La Compañía recibió préstamos de A. F. Agrofarming N. V. por aproximadamente US\$ 115,000 en el 2006, los cuales devengan una tasa de intereses del 9% anual y vencimiento hasta febrero del 2007, los cuales ya fueron cancelados.

La Compañía arrendó oficinas a sus compañías relacionadas Nintanga S. A. y Provefrut S. A.. El ingreso por este concepto hasta el 2006 ascendió a US\$ 55,125.

El gasto por intereses de los préstamos recibidos por compañías relacionadas ascendió a US\$ 5,758 en el 2007 y US\$ 46,575 en el 2006.

En el 2007, la Compañía para el financiamiento de las operaciones de su compañía relacionada, otorgó préstamos por US\$ 550,000 a Provefrut Procesadora de Vegetales y Frutas Tropicales S. A. con vencimiento de 10 años plazo y devenga una tasa de interés del 9% anual.

## INMOBILIARIA ALSTER S. A.

### Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre del 2007 con cifras comparativas del año 2006

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América, excepto por la información sobre porcentajes, plazos, tasas de interés, tipos de cambio y número de acciones)

En el 2007, la Compañía, otorgó préstamos por US\$ 200,000 a sus accionistas con vencimiento de 360 días plazo y devenga una tasa de interés del 9% anual.

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas con partes relacionadas por los años terminados el 31 de diciembre del 2007 y 2006:

		<u>2007</u>	<u>2006</u>
Préstamos recibidos	US\$	-	115,000
Ingresos por arrendamiento		-	55,125
Intereses pagados	US\$	<u>5,758</u>	<u>46,575</u>

Al 31 de diciembre del 2007 y 2006, los siguientes son los saldos con partes relacionadas que se originan principalmente de las transacciones antes mencionadas:

		<u>2007</u>	<u>2006</u>
Balance general:			
Activos:			
Cuentas por cobrar (nota 4):			
Urkuna S. A. – Ecuador	US\$	6,000	33,437
Accionistas		200,000	-
Provefrut S. A.		550,000	-
Latinagro N. V.		-	900,000
		<u>756,000</u>	<u>933,437</u>
Pasivos:			
Cuentas por pagar (nota 7):			
Accionistas		-	11,363
Obligaciones por pagar largo plazo (nota 9):			
A. F. Agrofarming N. V. - Curacao		-	335,000
	US\$	<u>-</u>	<u>346,363</u>

#### 4. Cuentas por Cobrar

Un resumen de las cuentas por cobrar al 31 de diciembre del 2007 y 2006 es como sigue:

		<u>2007</u>	<u>2006</u>
Compañías relacionadas (nota 3)	US\$	756,000	33,437
Otras		<u>5,999</u>	<u>1,000</u>
Total	US\$	<u>761,999</u>	<u>34,437</u>

## INMOBILIARIA ALSTER S. A.

### Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre del 2007 con cifras comparativas del año 2006

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América, excepto por la información sobre porcentajes, plazos, tasas de interés, tipos de cambio y número de acciones)

#### 5. Propiedades y Mobiliario

Un detalle de las propiedades y mobiliario al 31 de diciembre del 2007 y 2006 es como sigue:

		<u>2007</u>	<u>2006</u>
Condominio oficinas	US\$	-	192,139
Condominio bodegas		-	4,123
Condominio parqueadero interno		-	19,282
Condominio parqueadero externo		<u>13,668</u>	<u>16,133</u>
		<u>13,668</u>	231,677
Muebles y enseres		-	<u>5,623</u>
		<u>13,668</u>	237,300
Depreciación acumulada		<u>(5,315)</u>	<u>(77,680)</u>
	US\$	<u>8,353</u>	<u>159,620</u>

El movimiento de la propiedad, planta y equipo por los años terminados el 31 de diciembre del 2007 y 2006 es el siguiente:

		<u>2007</u>	<u>2006</u>
Saldos netos al inicio del año	US\$	159,620	178,672
Gastos por depreciación del año		(8,960)	(19,345)
Ventas, retiros y ajustes, neto		<u>(142,307)</u>	<u>293</u>
Saldos netos al final del año	US\$	<u>8,353</u>	<u>159,620</u>

#### 6. Cuentas por Pagar

Un detalle de las cuentas por pagar al 31 de diciembre del 2007 y 2006 es como sigue:

		<u>2007</u>	<u>2006</u>
Accionistas (nota 3)	US\$	-	11,363
Garantías recibidas de clientes		11,244	13,104
Retenciones e impuestos por pagar		264	768
Impuesto a la renta (nota 10)		96,627	9,221
Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social - IESS		139	185
Otras		-	<u>956</u>
Total	US\$	<u>108,274</u>	<u>35,597</u>

#### 7. Pasivos Acumulados

## INMOBILIARIA ALSTER S. A.

### Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre del 2007 con cifras comparativas del año 2006

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América, excepto por la información sobre porcentajes, plazos, tasas de interés, tipos de cambio y número de acciones)

Un detalle de los pasivos acumulados al 31 de diciembre del 2007 y 2006 es como sigue:

		<u>2007</u>	<u>2006</u>
Participación de los empleados en las utilidades (2 - e)	US\$	<u>96,912</u>	22,685
Beneficios sociales		83	589
Intereses acumulados por pagar (nota 8)		-	<u>49,260</u>
Total	US\$	<u>96,995</u>	<u>72,534</u>

Un detalle y movimiento de los principales rubros de los pasivos acumulados por los años terminados el 31 de diciembre del 2007 y 2006 es como sigue:

	<u>Participación de los empleados en la utilidades</u>	<u>Beneficios sociales</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2005	10,662	634
Provisión cargada al gasto	17,354	1,779
Ajuste	5,331	-
Pagos efectuados	<u>(10,662)</u>	<u>(1,824)</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2006	22,685	589
Provisión cargada al gasto	<u>96,912</u>	<u>260</u>
Pagos efectuados	<u>(22,685)</u>	<u>(766)</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2007	<u>96,912</u>	<u>83</u>

#### 8. Obligaciones por Pagar a Largo Plazo

Un detalle de las obligaciones por pagar a largo plazo al 31 de diciembre del 2007 y 2006 es como sigue:

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
<u>Banco Internacional S.A.</u> - Préstamo sobre firmas, devenga una tasa de interés del 10% anual y con vencimiento en julio 6 del 2006.	US\$ -	-
<u>EFG Bank.</u> - Préstamo sobre firmas, devenga un interés del 9,90% anual y con vencimiento en octubre del 2008.	-	402,321

## INMOBILIARIA ALSTER S. A.

### Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre del 2007 con cifras comparativas del año 2006

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América, excepto por la información sobre porcentajes, plazos, tasas de interés, tipos de cambio y número de acciones)

<u>A.F. Agrofarming N. V.</u> - Préstamos que devengan una tasa de interés del 9% anual y con vencimiento hasta febrero del 2007.	-	<u>335,000</u>
	-	737,321
Menos vencimientos circulantes	-	<u>(210,414)</u>
	US\$	<u>526,907</u>

Los vencimientos de la deuda a largo plazo, excluyendo los préstamos que no tienen fecha específica de vencimiento son como sigue:

		<u>2007</u>	<u>2006</u>
2007	US\$	-	210,414
2008		-	<u>191,907</u>
Total	US\$	-	<u>402,321</u>

### 9. Patrimonio de los Accionistas

#### **Capital Social**

Al 31 de diciembre del 2007 y 2006, el capital social de la Compañía está constituido por 250,000 y 186,000 acciones ordinarias, pagadas y en circulación con un valor nominal de US\$ 1 cada una, respectivamente.

En el 2006 y 2005, la Compañía incrementó el capital social, tal como se indica a continuación:

<u>Cuenta</u>	<u>Escritura pública</u>	
	<u>30 de noviembre del 2007</u>	<u>23 de noviembre del 2006</u>
Utilidades disponibles (véase nota 11)	US\$ 49,539	69,680
Reserva de Capital	14,461	1,162
Aporte futuras capitalizaciones y en numerario de los accionistas	-	158
	<u>64,000</u>	<u>71,000</u>

#### **Reserva Legal y Utilidades Disponibles**

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,

## INMOBILIARIA ALSTER S. A.

### Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre del 2007 con cifras comparativas del año 2006

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América, excepto por la información sobre porcentajes, plazos, tasas de interés, tipos de cambio y número de acciones)

pero puede ser capitalizada o utilizada para cubrir pérdidas en las operaciones. La apropiación de la reserva legal correspondiente al año 2006 debe ser conocida por la próxima Junta General Ordinaria de Accionistas, cuyo monto mínimo requerido es de aproximadamente US\$ 45,200.

#### 10) Impuesto a la Renta

Las partidas que afectaron la utilidad contable con la utilidad fiscal de la Compañía, para propósitos de determinación del gasto por impuesto a la renta por los años terminados el 31 de diciembre del 2007 y 2006 fueron las siguientes:

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Utilidad antes del 15% de participación de los empleados en las utilidades e impuesto a la renta	US\$ 646,082	68,232
Participación de los empleados en las utilidades	<u>96,912</u>	<u>17,354</u>
Utilidad gravable	<u>549,170</u>	50,878
(Más) gastos deducible	137	-
(Menos) amortización de pérdidas tributarias	<u>-</u>	<u>(1,032)</u>
Utilidad gravable	<u>549,307</u>	<u>49,846</u>
Impuesto a la renta, estimado:		
Tasa impositiva del 15% sobre las utilidades a reinvertirse	61,050	3,633
Tasa impositiva del 25% sobre la utilidad gravable	<u>35,577</u>	<u>18,272</u>
Impuesto a la renta, estimado	<u>96,627</u>	<u>21,905</u>
Tasa impositiva efectiva	US\$ <u>17,59%</u>	<u>43,05%</u>

De acuerdo con las disposiciones tributarias vigentes se establece que: a) las utilidades del ejercicio que se reinviertan (aumento de capital) tendrán una reducción de un 10% en la tarifa de impuesto. La Compañía, en los años 2007 y 2006 se acogió a esta disposición legal y mediante escrituras públicas del 30 de noviembre del 2007 y 23 de noviembre del 2006 incrementó el capital social mediante la reinversión de utilidades por US\$ 49,539 y US\$ 69,680, respectivamente (véase nota 10); y, b) los dividendos en efectivo que se declaren o distribuyan a los accionistas no son tributables.

El movimiento de cuentas por pagar por impuesto a la renta por los años terminados el 31 de diciembre del 2007 y 2006 es el siguiente:

## INMOBILIARIA ALSTER S. A.

### Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre del 2007 con cifras comparativas del año 2006

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América, excepto por la información sobre porcentajes, plazos, tasas de interés, tipos de cambio y número de acciones)

		<u>2007</u>	<u>2006</u>
		<u>Cuentas por</u>	<u>Cuentas por</u>
		<u>Pagar</u>	<u>Cobrar</u>
		... (Dólares) ...	
Saldos al inicio del año	US\$	9,221	4,110
Provisión cargada al gasto		96,627	21,905
Impuestos retenidos por terceros		<u>(9,221)</u>	<u>(16,794)</u>
Saldos al final del año (nota 7)	US\$	<u>96,627</u>	<u>9,221</u>

A la fecha de emisión de este informe las autoridades tributarias tienen pendiente de revisión las declaraciones de impuesto a la renta correspondientes a los años del 2004 al 2007.

Mediante Decreto Ejecutivo No. 2430 publicado en el Suplemento al Registro Oficial No. 494 del 31 de diciembre del 2004, se expidieron las reformas al Reglamento de Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno, relacionadas con la aplicación de precios de transferencia de bienes y servicios entre partes relacionadas dentro y fuera del Ecuador. Estas reformas aplicarán a partir del ejercicio fiscal 2005, los principales aspectos son:

- Se definen partes relacionadas y se establece el principio de plena competencia, los criterios de comparabilidad, así como los métodos para aplicar el principio de plena competencia.
- Los sujetos pasivos del impuesto a la renta que realicen operaciones con partes relacionadas, en adición a la declaración de impuesto a la renta deberán presentar al Servicio de Rentas Internas: a) Anexo de Precios de Transferencia, dentro de los cinco días posteriores a la presentación de la declaración; y, b) Informe Integral de Precios de Transferencia; en un plazo no mayor a seis meses a la presentación de la declaración.
- Se establece que se utilizarán como referencia técnica para la aplicación de precios de transferencia las "Directrices en Materia de Precios de Transferencia a Empresas Multinacionales y Administraciones Tributarias" aprobadas por el Consejo de Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico (OCDE) en 1995, siempre y cuando éstas sean congruentes con las leyes tributarias vigentes y los tratados celebrados por el Ecuador.

Mediante Resolución No. NAC – DGER2005 – 0640 publicada en el Registro Oficial No. 188 del 16 de enero del 2006 estableció la información que deberán incluir en el Anexo e Informe Integral de Precios de Transferencia, así como determinó que únicamente los contribuyentes que efectúan transacciones con compañías relacionadas del exterior por un monto superior a US\$ 300,000 (acumulados en un mismo ejercicio fiscal) están obligados a efectuar el estudio de precios de

## **INMOBILIARIA ALSTER S. A.**

### Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre del 2007 con cifras comparativas del año 2006

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América, excepto por la información sobre porcentajes, plazos, tasas de interés, tipos de cambio y número de acciones)

transferencia. La Administración con base a esta disposición legal considera que no se encuentra sujeta a la presentación de la información antes indicada, puesto que las transacciones con compañías relacionadas del exterior no supera la base mínima establecida por el Servicio de Rentas Internas.

#### **Reforma Tributaria**

Mediante Ley Reformativa para la Equidad Tributaria en el Ecuador publicada en el Tercer Suplemento del Registro Oficial No. 242 del 29 de diciembre del 2007, se publicaron las reformas aprobadas por la Asamblea Nacional Constituyente al Código Tributario y la Ley de Régimen Tributario Interno. Entre las principales reformas podemos citar las siguientes:

##### Código Tributario:

- Se establecieron nuevas sanciones por infracciones tributarias, como es la suspensión de actividades y la incautación definitiva;
- Se incluyeron nuevas penas por delitos fiscales, como es la reclusión menor ordinaria;
- Se reformó el procedimiento penal tributario, otorgando ciertas facultades a la administración tributaria para determinar delitos fiscales;
- El nuevo procedimiento de impugnación para los actos de determinación establece el pago de una caución del 10% del monto impugnado.

##### Ley de Régimen Tributario Interno:

#### **Impuesto a la Renta**

- En cuanto a las deducciones para el cálculo del impuesto a la renta de las sociedades se establece que todo desembolso debe estar soportado con comprobantes de venta válidos y cuando superen los US\$ 5,000 debe realizarse el pago a través de una institución del sistema financiero, se considera como deducible la provisión por desahucio actuarialmente formulada, se establece un límite para el endeudamiento externo, así como la obligatoriedad de retener en los pagos realizados al exterior por concepto de intereses. Se fomenta el incremento neto de empleos otorgando un beneficio adicional (como deducción) del 100% y 150% en la contratación de nuevos empleados, condicionado a ciertos factores;
- Se establecen nuevas exenciones y deducciones para el cálculo del impuesto a la renta de las personas naturales, así como nuevos procedimientos para la presentación de información ante la administración tributaria y la obligatoriedad de presentar una declaración patrimonial;
- Se fijó una nueva tabla para el pago del impuesto a la renta de herencias, donaciones y legados, así como el procedimiento para liquidar el impuesto.

## **INMOBILIARIA ALSTER S. A.**

### Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre del 2007 con cifras comparativas del año 2006

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América, excepto por la información sobre porcentajes, plazos, tasas de interés, tipos de cambio y número de acciones)

- 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,
- 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 establecieron lineamientos a fin de identificar las partes relacionadas de la entidad y se definieron ciertos parámetros relacionados al cumplimiento del principio de plena competencia y comparabilidad, respectivamente.
- Impuesto al Valor Agregado (IVA) e Impuesto a los Consumos Especiales (ICE)
- Se estableció un nuevo proceso de devolución del IVA incluyendo a las empresas que transfieren bienes o presentan servicios a instituciones públicas o empresas del Estado. En adición, se estableció que los exportadores deberán practicar la retención del 100% del IVA en las adquisiciones realizadas y relacionadas directamente con los bienes exportados;
- En cuanto a la declaración del IVA se estableció la oportunidad de declarar las ventas sobre las cuales se ha otorgado un crédito de 30 días o más, al mes subsiguiente; y,
- Se modificaron los porcentajes del ICE de ciertos productos y servicios gravados.

#### Régimen Impositivo Simplificado e Impuestos Reguladores

- Con el fin de eliminar la informalidad tributaria en el Ecuador se creó el Régimen Impositivo Simplificado, al cual tienen acceso las personas naturales que se ajusten a los requerimientos establecidos como nivel de ingresos, nivel de preparación profesional, etc..
- Se estableció la creación de impuestos reguladores como es: el Impuesto a la Salida de Divisas con una tarifa del 0,5%, Impuesto a los Ingresos Extraordinarios con una tarifa del 70% sobre los mismos (Precio de Venta menos Precio Pactado en el Contrato) y el Impuesto a las Tierras Rurales con una tarifa del 1 por mil de la fracción básica no gravada con impuesto a la renta por cada hectárea (ha) de terreno que supere las 25 has.

## INMOBILIARIA ALSTER S. A.

### Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre del 2007 con cifras comparativas del año 2006

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América, excepto por la información sobre porcentajes, plazos, tasas de interés, tipos de cambio y número de acciones)

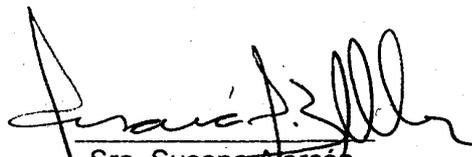
#### 11. Reclasificaciones

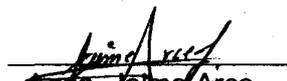
Al 31 de diciembre del 2007 y 2006, los registros contables de la Compañía difieren de los estados financieros adjuntos, debido a ciertas reclasificaciones efectuadas para presentación del informe, tal como se indica a continuación:

		Según registros contables	<u>Reclasificaciones</u>		Según estados financieros
			<u>Débitos</u>	<u>Créditos</u>	
<b>2006</b>					
Balance general:					
Pasivos:					
Obligaciones bancarias	US\$	213,099	2,685	-	210,414
Pasivos acumulados		23,274	-	49,260	72,534
Deuda a largo plazo		<u>573,482</u>	<u>46,575</u>	<u>-</u>	<u>526,907</u>

#### 12. Eventos Subsecuentes

Entre el 31 de diciembre del 2007 y la fecha de emisión de este informe (29 de abril del 2008) 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

  
Lic. Jaime Arce  
Contador General