

*archivo general*  
*J*

**INMOBILIARIA ALSTER S. A.**

---

**ESTADOS FINANCIEROS  
31 DE DICIEMBRE DEL 2008 Y 2007  
CON EL INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

**INMOBILIARIA ALSTER S. A.**

Estados Financieros  
31 de diciembre del 2008 y 2007

**INDICE**

**Páginas No.**

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
Notas a los Estados Financieros	9 - 17

**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

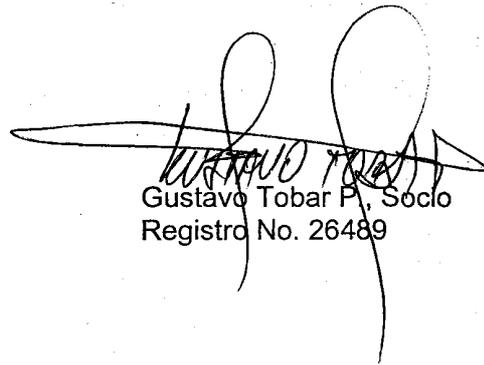
A la Junta General de Accionistas de  
**INMOBILIARIA ALSTER S. A.:**

1. Hemos auditado los balances generales adjuntos de **INMOBILIARIA ALSTER S. A.** al 31 de diciembre del 2008 y 2007, y los correspondientes estados de utilidades, de evolución del patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas. Estos estados financieros son responsabilidad de la administración de **INMOBILIARIA ALSTER S. A.** Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros, basados en nuestras auditorías.
2. Excepto por lo indicado en el párrafos 3, efectuamos nuestras auditorías 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 nuestras auditorías proveen 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. Al 31 de diciembre del 2008, la Compañía mantiene cuentas por cobrar con una antigüedad mayor a los 365 días por aproximadamente US\$ 144,000 sobre las cuales no ha adoptado una metodología a fin de establecer una adecuada estimación para cuentas de dudoso cobro, puesto que la administración estima recuperarlos en un mediano plazo. Es nuestra opinión, que las normas Ecuatorianas de Contabilidad requieren que se adopten metodologías apropiadas para el cálculo de la provisión para cuentas de dudosa recuperación. No nos fue factible determinar el efecto que esta desviación a las normas Ecuatorianas de Contabilidad podría tener sobre la posición financiera y los resultados de operación de la Compañía,
5. 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

(Continúa)

6. En nuestra opinión, excepto por los efectos sobre los estados financieros del 2007 de tales ajustes, si hubiese alguno, que podrían haberse considerado necesarios, si hubiésemos podido satisfacernos de los asuntos indicados en los párrafos 3, y excepto por los efectos sobre los estados financieros del 2008, 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 2008 y 2007, los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad.
  
7. 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, 14 de abril del 2009

# INMOBILIARIA ALSTER S. A.

Balances Generales  
Al 31 de diciembre del 2008 y 2007  
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

	<u>NOTAS</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>
<b>Activos</b>			
<b>Activos corrientes:</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo		US\$ 44,190	145,321
Cuentas por cobrar	4	<u>708,149</u>	<u>761,999</u>
<b>Total activos corrientes</b>		<b><u>752,339</u></b>	<b><u>907,320</u></b>
<b>Activos no corrientes:</b>			
Propiedades y mobiliario, neto de depreciación acumulada de US\$ 8,719 en el 2008 y US\$ 5,315 en el 2007	5	<u>172,204</u>	<u>8,353</u>
<b>Total activos</b>		<b>US\$ <u>924,543</u></b>	<b><u>915,673</u></b>
<b><u>Pasivos y patrimonio de los accionistas</u></b>			
<b>Pasivos corrientes:</b>			
Cuentas por pagar	6	US\$ 187,768	108,274
Pasivos acumulados	7	<u>84</u>	<u>96,995</u>
<b>Total pasivos corrientes</b>		<b><u>187,852</u></b>	<b><u>205,269</u></b>
<b>Total pasivos</b>		<b><u>187,852</u></b>	<b><u>205,269</u></b>
<b><u>Patrimonio de los accionistas:</u></b>			
Capital social	8	700,000	250,000
Reserva legal	8	13,033	53,115
Utilidades disponibles	8	<u>23,658</u>	<u>407,289</u>
<b>Total patrimonio de los accionistas</b>		<b><u>736,691</u></b>	<b><u>710,404</u></b>
<b>Total pasivos y patrimonio de los accionistas</b>		<b>US\$ <u>924,543</u></b>	<b><u>915,673</u></b>

  
Sra. Susana Alarcón  
Gerente General

  
Ldo. Jaime Arce  
Contador General

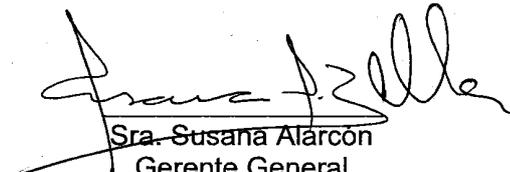
Las notas explicativas 1 a 10 son parte integrante de los estados financieros.

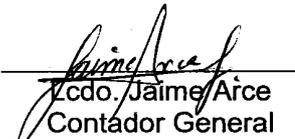
## INMOBILIARIA ALSTER S. A.

Estados de Utilidades  
Por los años terminados el 31 de diciembre del 2008 y 2007  
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

### NOTAS

		<u>2008</u>	<u>2007</u>
<b>Ingresos:</b>			
Ingresos por arrendamiento	1 y 3	US\$ <u>12,053</u>	<u>100,808</u>
<b>Gastos de operación:</b>			
Depreciación de propiedades y mobiliario	2 (d) y 5	<u>3,403</u>	8,960
Gastos de administración		<u>20,395</u>	925,700
Gastos de personal		<u>3,440</u>	<u>13,709</u>
<b>Total gastos de operación</b>		<b><u>27,238</u></b>	<b><u>948,369</u></b>
<b>Pérdida en operación</b>		<b>(15,185)</b>	<b>(847,561)</b>
<b>Otros ingresos (gastos):</b>			
Intereses pagados		<u>(307)</u>	(27,658)
Intereses recibidos	3	<u>51,416</u>	-
Utilidad en venta de propiedades y mobiliario		-	1,507,691
Otros (gastos) ingresos, neto		<u>(866)</u>	<u>13,610</u>
<b>Total otros ingresos, netos</b>		<b><u>50,243</u></b>	<b><u>1,466,424</u></b>
<b>Utilidad antes de la participación de los empleados en las utilidades e impuesto a la renta</b>		<b>35,058</b>	646,082
Participación de los empleados en las utilidades	2 (f) y 7	-	<u>(96,912)</u>
<b>Utilidad antes de impuesto a la renta</b>		<b>35,058</b>	549,170
Impuesto a la renta, estimado	2 (g) y 9	<u>(8,771)</u>	<u>(96,627)</u>
<b>Utilidad neta</b>		<b><u>26,287</u></b>	<b><u>452,543</u></b>

  
Sra. Susana Alarcón  
Gerente General

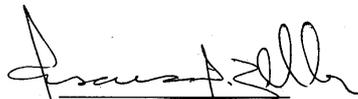
  
Licdo. Jaime Arce  
Contador General

Las notas explicativas 1 a 10 son parte integrante de los estados financieros

**INMOBILIARIA ALSTER S. A.**

Estados de Evolución del Patrimonio de los Accionistas  
Por los años terminados el 31 de diciembre del 2008 y 2007  
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

	<b>Capital social (nota 8)</b>	<b>Reserva legal (nota 8)</b>	<b>Utilidades disponibles (nota 8)</b>	<b>Total patrimonio de los accionistas</b>
Saldos al 31 de diciembre del 2006	US\$ 186,000	19,424	52,437	257,861
Utilidad neta	-	-	452,543	452,543
Aumento del capital social	64,000	(14,461)	(49,539)	-
Apropiación para reserva legal	-	<u>48,152</u>	<u>(48,152)</u>	-
Saldos al 31 de diciembre del 2007	250,000	53,115	407,289	710,404
Utilidad neta	-	-	<b>26,287</b>	<b>26,287</b>
Aumento del capital social	<b><u>450,000</u></b>	<b><u>(40,082)</u></b>	<b><u>(409,918)</u></b>	-
Saldos al 31 de diciembre del 2008	US\$ <b><u>700,000</u></b>	<b><u>13,033</u></b>	<b><u>23,658</u></b>	<b><u>736,691</u></b>

  
Sr. Susana Alarcón  
Gerente General

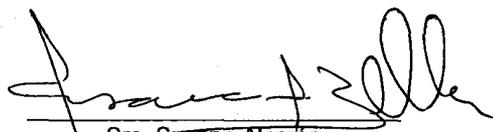
  
Lcdo. Jaime Arce  
Contador General

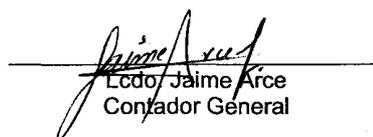
Las notas explicativas 1 a 10 son parte integrante de los estados financieros.

## INMOBILIARIA ALSTER S. A.

Estados de Flujos de Efectivo  
Por los años terminados el 31 de diciembre del 2008 y 2007  
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
<b>Flujos de efectivo por las actividades de operación:</b>		
Efectivo recibido de clientes y otros	US\$ 159,111	1,608,499
Efectivo pagado a empleados, proveedores y otros	<u>(46,604)</u>	<u>(712,844)</u>
Efectivo provisto por las operaciones	112,507	895,655
Intereses pagados	(307)	(26,658)
Impuesto a la renta pagado	<u>(96,627)</u>	<u>(9,221)</u>
Otros (egresos) ingresos, neto	<u>50,550</u>	<u>13,610</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	<u>66,123</u>	<u>873,386</u>
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión - adquisiciones de propiedad y mobiliario	<u>(167,254)</u>	-
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento - (Disminución) en préstamos bancarios y deuda a largo plazo, neto	-	<u>(737,321)</u>
(Disminución) aumento neto del efectivo	<u>(101,131)</u>	136,065
Efectivo al inicio del período	<u>145,321</u>	9,256
Efectivo al final del período	<u>44,190</u>	<u>145,321</u>
<b>Conciliación de la utilidad neta con el efectivo neto provisto por las actividades de operación</b>		
Utilidad neta	26,287	452,543
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto provisto por las actividades de operación:		
Depreciación de propiedades y mobiliario	3,403	8,960
Utilidad en venta de propiedad y mobiliarios	-	<u>142,307</u>
	<u>3,403</u>	<u>151,267</u>
Cambios netos en activos y pasivos:		
Disminución en cuentas por cobrar	53,850	172,438
Aumento en cuentas por pagar	79,494	72,677
(Disminución) aumento en pasivos acumulados	<u>(96,911)</u>	<u>24,461</u>
	<u>36,433</u>	<u>269,576</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	US\$ <u>66,123</u>	<u>873,386</u>

  
Sra. Susana Alarcón  
Gerente General

  
Lcdo. Jaime Arce  
Contador General

Las notas explicativas 1 a 10 son parte integrante de los estados financieros.

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

Notas a los Estados Financieros  
31 de diciembre del 2008 y 2007

(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.

La República del Ecuador durante los últimos años experimentó una relativa estabilidad económica; sin embargo, desde el segundo semestre del 2008 ha venido soportando un proceso de deterioro de su economía, ocasionado principalmente por el contagio de la crisis económica mundial y cuyas influencias se ha visto reflejado principalmente en: a) déficit de la caja fiscal por la reducción sustancial de los ingresos provenientes de las exportaciones del petróleo debido a la caída del precio internacional, principal fuente de financiamiento del Presupuesto General del Estado; b) contracción de la demanda internacional de los principales productos de exportación; c) disminución de las remesas de los migrantes; d) restricción de las líneas de crédito internacionales y locales; y, e) contracción de la capacidad productiva y de generación de liquidez de los principales sectores económicos del país. Adicionalmente, la falta de voluntad política desde años anteriores no ha permitido efectuar las reformas estructurales necesarias que viabilicen el desarrollo económico del país; sin embargo, el Gobierno Nacional ha implementado ciertas medidas complementarias con el propósito de hacer frente a la crisis mundial y mantener el esquema de dolarización, entre las cuales tenemos: a) limitar las importaciones a fin de evitar el incremento del déficit comercial; b) gestionar financiamiento con los organismos multilaterales de crédito; y, c) establecer estrategias que permitan la repatriación de los capitales del sector financiero nacional. Actualmente no es posible determinar el comportamiento futuro de la crisis antes indicada y su impacto en la economía ecuatoriana y en la situación financiera, de liquidez y rentabilidad de la Compañía, puesto que depende de eventos futuros inherentemente inciertos. Los estados financieros adjuntos deben ser leídos a la luz de las circunstancias aquí descritas.

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

Notas a los Estados Financieros  
31 de diciembre del 2008 y 2007

(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)

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

#### **a) Base de Presentación –**

Los estados financieros se presentan de 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.

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 un cronograma de adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIFs) en el cual se establece que la Compañía iniciará la adopción a partir de enero del 2012.

#### **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 y todos los instrumentos financieros de alta liquidez con un vencimiento menor a 90 días plazo. Al 31 de diciembre del 2008 y 2007, los equivalentes de efectivo representan un certificado de depósito a plazo por US\$ 42,000 y 121,726 en el Banco Internacional S. A., los cuales devengan una tasa de interés anual del 4,25% y 5.00%, y con vencimientos a 63 y 30 días plazo respectivamente. Dichos intereses se reconocen a la fecha de su liquidación.

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

#### **c) Cuentas por Cobrar**

Las cuentas por cobrar han sido valuadas a su valor nominal.

#### **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>

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

#### **e) Cuentas por Pagar -**

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

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

Notas a los Estados Financieros  
31 de diciembre del 2008 y 2007

(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)

### **f) 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.

### **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 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 15%.

### **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 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 devengó una tasa de interés del 9,90% anual y con vencimiento a 60 meses plazo. El 6 de septiembre del 2005 se efectuó 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 extinguió la deuda con la compañía relacionada al 31 de diciembre del 2007 la deuda fue cancelada en su totalidad a EFG Bank.

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. Los intereses generados durante el 2008 fueron de aproximadamente US\$ 49,400, el capital recuperado durante el 2008 fue de aproximadamente US\$ 31,000.

## INMOBILIARIA ALSTER S. A.

Notas a los Estados Financieros  
31 de diciembre del 2008 y 2007

(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 vencimientos hasta 360 días plazo. Durante el 2008 la Compañía recibió con cancelación aproximadamente US\$ 56,000.

Durante el 2008, la administración de la empresa adquirió bienes inmuebles a su compañía relacionada Nintangá S. A. por aproximadamente US\$ 167,000.

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas con partes relacionadas por los años terminados el 31 de diciembre del 2008 y 2007

		<u>2008</u>	<u>2007</u>
Préstamos recibidos	US\$	-	-
Préstamos otorgados		-	756,000
Recuperación de préstamos otorgados		<b>93,321</b>	-
Intereses recibidos		<b>49,480</b>	-
Intereses pagados	US\$	<u>-</u>	<u>5,758</u>

Al 31 de diciembre del 2008 y 2007, los siguientes son los saldos con partes relacionadas que se originan principalmente de las transacciones antes mencionadas:

		<u>2008</u>	<u>2007</u>
Balance general:			
Activos:			
Cuentas por cobrar (nota 4):			
Urkuna S. A. – Ecuador	US\$	-	6,000
Accionistas		<b>144,000</b>	200,000
Provefrut S. A.		<b>518,679</b>	<b>550,000</b>
		<b>662,679</b>	<b>756,000</b>
Pasivos:			
Cuentas por pagar – comerciales (nota 4):			
Nintangá S. A.	US\$	<b>167,254</b>	-

#### 4. Cuentas por Cobrar

Un resumen de las cuentas por cobrar al 31 de diciembre del 2008 y 2007 es como sigue:

		<u>2008</u>	<u>2007</u>
Compañías relacionadas (nota 3)	US\$	<b>662,679</b>	756,000
Impuesto al Valor Agregado – IVA		<b>749</b>	414
Servicio de Rentas Internas:			
Anticipo de Impuesto a la Renta		<b>42,728</b>	-
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta		<b>1,993</b>	<b>5,585</b>
		<b>44,721</b>	<b>5,585</b>
Total	US\$	<b>708,149</b>	<b>761,999</b>

## INMOBILIARIA ALSTER S. A.

Notas a los Estados Financieros  
31 de diciembre del 2008 y 2007

(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 2008 y 2007 es como sigue:

		<u>2008</u>	<u>2007</u>
Terrenos		<b>31,395</b>	-
Edificios, instalaciones y mejoras		<b>135,860</b>	-
Condominio parqueadero externo	US\$	<b>13,668</b>	13,668
		<b>180,923</b>	13,668
Menos depreciación acumulada		<b>(8,719)</b>	<b>(5,315)</b>
Total	US\$	<b>172,204</b>	<b>8,353</b>

El movimiento de la propiedad, planta y equipo por los años terminados el 31 de diciembre del 2008 y 2007 es el siguiente:

		<u>2008</u>	<u>2007</u>
Saldos netos al inicio del año	US\$	<b>8,353</b>	159,620
Gasto por depreciación del año		<b>(3,403)</b>	(8,960)
Adiciones		<b>167,254</b>	-
Ventas, retiros y ajustes, neto		-	<b>(142,307)</b>
Saldos netos al final del año	US\$	<b>172,204</b>	<b>8,353</b>

### 6. Cuentas por Pagar

Un detalle de las cuentas por pagar al 31 de diciembre del 2008 y 2007 es como sigue:

		<u>2008</u>	<u>2007</u>
Compañías relacionadas (nota 3)	US\$	<b>167,254</b>	-
Garantías recibidas de clientes		<b>11,243</b>	11,244
Retenciones e impuestos por pagar		<b>350</b>	264
Impuesto a la renta (nota 10)		<b>8,771</b>	96,627
Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social - IESS		<b>150</b>	139
Total	US\$	<b>187,768</b>	<b>108,274</b>

### 7. Pasivos Acumulados

Un detalle de los pasivos acumulados al 31 de diciembre del 2008 y 2007 es como sigue:

		<u>2008</u>	<u>2007</u>
Participación de los empleados en las utilidades (nota 2 - f)	US\$	-	96,912
Beneficios sociales		<b>84</b>	83
Total	US\$	<b>84</b>	<b>96,995</b>

## INMOBILIARIA ALSTER S. A.

Notas a los Estados Financieros  
31 de diciembre del 2008 y 2007

(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 y movimiento de los principales rubros de los pasivos acumulados por los años terminados el 31 de diciembre del 2008 y 2007 es como sigue:

	Participación de los empleados en la utilidades	Beneficios sociales
Saldos al 31 de diciembre del 2006	22,685	589
Provisión cargada al gasto	96,912	260
Pagos efectuados	<u>(22,685)</u>	<u>(766)</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2007	96,912	83
Provisión cargada al gasto	-	409
Pagos efectuados	<u>(96,912)</u>	<u>(408)</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2008	<u>-</u>	<u>84</u>

### 8. Patrimonio de los Accionistas

#### **Capital Social**

Al 31 de diciembre del 2008 y 2007, el capital social de la Compañía está constituido por 700,000 y 250,000 acciones ordinarias, pagadas y en circulación con un valor nominal de US\$ 1 cada una, respectivamente.

En el 2008 y 2007, la Compañía incrementó el capital social, tal como se indica a continuación:

<u>Cuenta</u>	<u>Escritura pública</u>	
	<u>24 de noviembre del 2008</u>	<u>30 de noviembre del 2008</u>
Utilidades disponibles (véase nota 11)	US\$ <b>409,918</b>	49,539
Reserva legal	<u>40,082</u>	<u>14,461</u>
	<b>450,000</b>	<u>64,000</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, pero puede ser capitalizada o utilizada para cubrir pérdidas en las operaciones. La apropiación de la reserva legal correspondiente al año 2008 debe ser conocida por la próxima Junta General Ordinaria de Accionistas, cuyo monto mínimo requerido es de aproximadamente US\$ 2,600.

## INMOBILIARIA ALSTER S. A.

Notas a los Estados Financieros  
31 de diciembre del 2008 y 2007

(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)

### 9. Impuesto a la Renta y Participación a Empleados

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 2008 y 2007 fueron las siguientes:

		<u>2008</u>	<u>2007</u>
Utilidad antes del 15% de participación de los empleados en las utilidades e impuesto a la renta	US\$	<u>35,058</u>	646,082
Participación de los empleados en las utilidades		<u>-</u>	<u>96,912</u>
		<u>35,058</u>	549,170
Más gastos no deducibles		<u>27</u>	<u>137</u>
Utilidad gravable	US\$	<u>35,085</u>	<u>549,307</u>
Impuesto a la renta, estimado:			
Tasa impositiva del 15% sobre las utilidades a reinvertirse	US\$	-	61,050
Tasa impositiva del 25% sobre la utilidad gravable		<u>8,771</u>	<u>35,577</u>
Impuesto a la renta, estimado	US\$	<u>8,771</u>	<u>96,627</u>
Tasa impositiva efectiva		<u>25,02%</u>	<u>17,59%</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 2006 al 2008 se acogió a esta disposición legal y mediante escrituras públicas del 24 de noviembre del 2008 y 30 de noviembre del 2007 incrementó el capital social mediante la reinversión de utilidades por US\$ 409,918 y US\$ 49,539, respectivamente (véase nota 8); y, b) los dividendos en efectivo que se declaren o distribuyan a los accionistas no son tributables.

## INMOBILIARIA ALSTER S. A.

Notas a los Estados Financieros  
31 de diciembre del 2008 y 2007

(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)

El movimiento de las cuentas por cobrar y cuentas por pagar por impuesto a la renta por los años terminados el 31 de diciembre del 2008 y 2007 es el siguiente:

		2008		2007	
		Cuentas por		Cuentas por	
		Cobrar (nota 4)	Pagar (nota 6)	Cobrar (nota 4)	Pagar (nota 6)
Saldos al inicio del año	US\$	5,585	96,627	3,997	9,221
Provisión cargada al gasto		-	8,771	-	96,627
		<u>5,585</u>	<u>105,398</u>	<u>3,397</u>	<u>105,848</u>
Más (menos):					
Pago o compensación del impuesto a la renta del año anterior		(5,585)	(96,627)	-	(9,921)
Anticipos		42,728	-	-	-
Impuestos retenidos por terceros		1,993	-	1,588	-
		<u>39,136</u>	<u>(96,627)</u>	<u>1,587</u>	<u>(9,921)</u>
Saldos al final del año	US\$	<u>44,721</u>	<u>8,771</u>	<u>5,585</u>	<u>96,627</u>

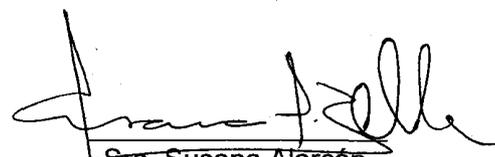
A la fecha de emisión de este informe las autoridades tributarias tienen pendiente de revisión las declaraciones de impuesto a la renta correspondientes a los años del 2004 al 2008.

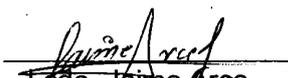
### Participación a empleados

De conformidad con lo establecido en las disposiciones laborales vigentes y en razón de que la Compañía no tiene empleados bajo relación de dependencia, no se requiere una provisión para el 15% de participación laboral sobre las utilidades del año.

### 10. Eventos Subsecuentes

Entre el 31 de diciembre del 2008 y la fecha de emisión de este informe (14 de abril del 2009) 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

  
Ldo. Jaime Arce  
Contador General