Quito, 31 de Enero 2014

Señores:

Accionistas Inmobiliaria Alster S.A.

Adjunto a la presente encontrarán los estados financieros correspondientes al ejercicio contable tributario 2013, el mismo que fue preparado en base a la Normas Internacionales Financieras NIIFs y la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno LRTI.

La empresa **Inmobiliaria Alster S. A.,** seguirá como un negocio en marcha, considerando que los accionistas y la administración no tienen planes o intenciones de reducir las operaciones de la Compañía. Según los estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre del 2013 presenta un acumulado del patrimonio de US$ 861.708,62

Entorno Económico

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

La Compañía, ha registrado pérdidas recurrentes en sus operaciones y presenta al 31 de diciembre del 2013 acumulado descontado con las utilidades acumuladas de US$ 68.297,06 principalmente porque sus ingresos no le han permitido cubrir sus costos y gastos operativos en ejercicios anteriores.

Resumen de las Principales Políticas Contables

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 NIIFs autorizadas por la Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador.

Flujos de Efectivo.-
La Compañía para propósitos de presentación del estado de flujos de efectivo ha definido como efectivo, el saldo del disponible en caja y bancos ($ 21.789,61).

Cuenta por cobrar.- Los créditos por ventas son reconocidos inicialmente al valor razonable, generalmente el monto de la factura original o costo amortizado menos el deterior de acuerdo a la NIC 39, La política que mantiene la Compañía de crédito es

de 60 días de la fecha de factura, detalle de la composición de la cuenta por cobrar clientes ($ 12.977,00). En el presente ejercicio se vende el lote terreno que tenía la empresa como acciones y participaciones el 49.99% del lote A, ubicado en la Provincia de Pichincha, Cantón Quito, Av. Amazonas N44-105,

Facturación año 2013	
Provefrut S.A.	$ 12.977,00
Inmoagosto S.A.	$ 101.961,69

Nota: No se realiza la provisión de cuentas incobrables, Provefrut es relacionada con la empresa y con la empresa Inmobiliaria Inmoagosto se tiene un contrato si no cancela será devuelto el terreno con el cobro de las garantías económicas.

Estimación para Cuentas de Dudoso Cobro.- La estimación para cuentas de dudoso cobro no se realiza por ser relacionada de acuerdo a la LRTI Art.10 numeral 11

Anticipos.- Son los valores entregados a:
Constructora Banderas & Banderas: Para la compra del 9 piso del edificio Mirage ($ 421.832,90)
Fisco: Son los valores por retención del IVA ($ 4.613,29) y anticipo renta ($ 14.136,46) los mismos que serán devengados en el próximo ejercicio fiscal.

Propiedad, Planta y Equipo.- La propiedad, planta y equipo se presenta neto de la depreciación acumulada y está contabilizada al costo histórico.

Los pagos por reemplazos menores, reparaciones y mantenimiento que no mejoran el activo, ni alargan su vida útil, se cargan a gastos según se incurren, mientras que las renovaciones y mejoras importantes se capitalizan.

Para dar de alta los activos fijos deben ser superiores a $ 500,00

La compañía ha optado por utilizar el modelo del costo atribuido a los activos fijos no depreciables:

El valor de la adquisición de la casa hacienda en Lasso es:
Costo histórico $ 31.395,00 de acuerdo al impuesto predial

Obras en curso: Este valor son los valores que la Constructora Banderas & Banderas ha facturado y su valor es $ 32.606,23

Remodelación casa hacienda $ 193.578,16

Nota: Se realiza la venta lote A (49.99% acciones) en Quito

La compañía ha optado por utilizar el modelo del costo atribuido a los activos fijos depreciables descontado el valor de la depreciación:

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

Edificios e instalaciones 10%

Maquinaria y equipo	10%
Equipo electrónico	33%

Reconocimiento de Ingresos.- La Compañía reconoce los ingresos por el arriendo de bienes inmuebles y rendimientos financieros por préstamos, se aplica norma NIC 18 prestación de servicios, los ingresos por el año 2013 son ($ 208.897,99)

Reconocimiento de Costos y Gastos.- Los costos y gastos se reconocen por el método de causación ascienden el valor a ($ 122.160,71).

Gastos Financieros.- Son registrados mediante el método de acumulación, incluye todos los costos asociados con el gasto por interés y comisiones de las obligaciones financieras de la Compañía.

Participación de los Trabajadores en las Utilidades.- La Compañía reconoce con cargo a los resultados del ejercicio en que se devenga, el 15% de participación de los trabajadores en las utilidades de conformidad con lo establecido en el Código del Trabajo de la República del Ecuador. Al 31 de diciembre del 2013 la Compañía no reconoció dicha provisión debido a que no tiene empleados.

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 22% 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.

Saldos y Transacciones con Compañías Relacionadas

Debido a la integración del negocio la Compañía efectúa transacciones con partes relacionadas, cuyos términos y condiciones podrían diferir tratándose de un tercero.

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

Cuentas por cobrar:	
Provefrut S.A.	$ 89.921,48

El siguiente es un detalle de los saldos que se mantiene con las compañías relacionadas:

Cuentas por Cobrar

Detalle de las cuentas por cobrar a diciembre 31/2013: Provefrut S.A. $ 12.977,00

Cuentas por Pagar

Detalle de las cuentas por pagar a diciembre 31/2013: No existe saldos por pagar.

Impuestos por pagar al fisco.- Son las cuentas por retenciones realizadas a nuestros proveedores el saldo a dic.31/2013 es de $ 1.050,44.

Obligaciones con el IESS.- Son los aportes tanto patronal como personal que se cancelarán en enero del 2013 y cuyo valor es de $ 72,00.

Provisiones por Beneficios Sociales.- El saldo de esta cuenta las obligaciones que la empresa mantiene con los trabajadores que constan en la planilla a diciembre 31/13 y es de $ 169,56.

Aportes Futuras Capitalizaciones.- Son los aportes de ustedes señores socios para un posible aumento en el capital se transfiere del patrimonio a una cuenta de pasivo de acuerdo a las Normas Internacionales Financieras NIIFs y solicitadas por la Superintendencia de Compañías:

South American Frozen $ 240.000,00

Provisión Jubilación y Desahucio.- De acuerdo a la NIIFs (NIC 19) las empresas tiene la obligación de realizar las provisiones para jubilación y desahucio de los empleados, la empresa no realiza la provisión por no tener en su nómina empleados, solamente está registrado el gerente general.

Patrimonio de los Accionistas

Capital Social.- Al 31 de diciembre del 2013, 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.

Aporte futuras capitalizaciones.- La empresa no tiene aportes para futuras capitalizaciones

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 beneficio por impuesto a la renta fueron las siguientes:

Utilidad antes de impuesto a la renta	$ 86.737,28
Más gastos no deducibles	$ 138,99
Utilidad tributaria	$ 86.876,27
Impuesto a la renta a pagar	19.112,78

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, éste 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.

De acuerdo a la Ley de Régimen Tributario Interno las pérdidas tributarias pueden compensarse con las utilidades que se obtengan en los cinco períodos impositivos subsiguientes, sin que exceda en cada período del 25% de la utilidad sujeta al impuesto a la renta. Al 31 de diciembre del 2013, la Compañía mantiene pérdidas tributarias trasladables a períodos futuros por US$ 204.440,64.

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 han establecido incentivos de carácter tributario que incluyen reformas aplicables a la normativa fiscal ecuatoriana a partir del periodo fiscal 2011. Entre estas reformas podemos mencionar las siguientes:

Se establece que las nuevas sociedades que se constituyan con el objetivo de realizar nuevas inversiones productivas gozarán de una exoneración del Impuesto a la Renta durante cinco años contados desde el primer año en que las nuevas inversiones generen ingresos atribuibles directa y únicamente a la nueva inversión, siempre que estas inversiones se ubiquen dentro de sectores económicos considerados prioritarios para el Estado.

Se establece que las sociedades constituidas en el Ecuador, así como las sucursales de sociedades extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas, estarán sujetas a la tarifa impositiva del veinte y dos por ciento (22%) sobre su base imponible y gozarán de una exoneración del 10% sobre las utilidades que sean objeto de reinversión. Para este efecto para el ejercicio fiscal 2013 la tarifa del impuesto a la renta será del 22%.

Se establece que estarán exentos del impuesto a la salida de divisas los pagos realizados al exterior, por concepto de la amortización de capital e intereses generados sobre créditos otorgados por instituciones financieras internacionales, con un plazo mayor a un año, destinados al financiamiento de inversiones previstas en el Código de la Producción. Asimismo se exoneran de este impuesto los pagos realizados al exterior por parte de administradores y operadores de las Zonas Especiales de Desarrollo Económico, tanto por concepto de importaciones de bienes y servicios relacionados con su actividad autorizada, así como para la amortización de capital e intereses generados sobre créditos que les hayan otorgado instituciones financieras internacionales, con un plazo mayor a un año, para el desarrollo de sus inversiones en el Ecuador.

Jaime Arce López
Contador General