

# **INMOBILIARIA ALDIJO S.A.**

## **ESTADOS FINANCIEROS**

**POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008**

### **INDICE**

Informe de los Auditores Externos Independientes

Estados Financieros Auditados

Balance General

Estado de Resultados

Estado de Cambios en el Patrimonio

Estado de Flujos de Efectivo

Notas a los Estados Financieros



#### **Abreviaturas usadas:**

US\$	Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica
NEC N° 17	Norma Ecuatoriana de Contabilidad N° 17 - "Conversión de Estados Financieros para efectos de Aplicar el Esquema de Dolarización".
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera

**MOORE STEPHENS AUDITORES  
CIA. LTDA.**

---

Av. Amazonas 477 y Roca, Of.701  
Telefax: +(593 2) 2551 811 / 2503 839 / 2221 719  
P.O.Box: 17- 03- 1437  
e-mail: info@mse.com.ec  
www.moorestephens.com.ec  
Quito

Av. Luis Orrantía y Justino Cornejo  
Edif. Torres Atlas, Piso 9, Of. 2  
PBX: +(593 4) 2394 785 / 2394 849  
Guayaquil

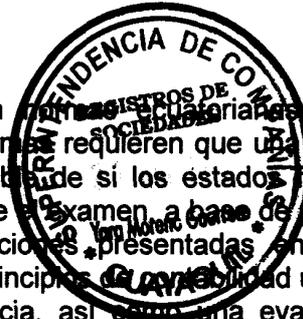
**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

**A los señores Accionistas de:**

**INMOBILIARIA ALDIJO S.A.**

Hemos auditado los balances generales adjuntos de **INMOBILIARIA ALDIJO S.A.** al 31 de diciembre del 2009 y 2008 y los correspondientes estados de resultados, cambios en el patrimonio y los flujos de efectivo, por los años terminados en esas fechas. Estos estados financieros son de responsabilidad de la Gerencia de la Compañía. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre los mismos en base a nuestra auditoría.

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con las Normas Internacionales de auditoría generalmente aceptadas en el Ecuador. Estas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes. Una auditoría incluye el examen, a base de pruebas, de la evidencia que soportan las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también, la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones relevantes hechas por la Gerencia, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestra auditoría provee una base razonable para expresar una opinión.



En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionado presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación financiera de la Compañía **INMOBILIARIA ALDIJO S.A.**, al 31 de diciembre del 2009 y 2008, los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad.

Nuestra opinión sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias por parte de la Compañía **INMOBILIARIA ALDIJO S.A.**, al 31 de diciembre del 2009, requerida por disposiciones legales, se emitirá por separado.

Enero, 27 del 2010  
Guayaquil, Ecuador



María de los Angeles Gujarro  
CPA No. 22.120

*Moore Stephens Auditores Cia. Ltda.*

Moore Stephens Auditores Cia. Ltda.  
RNAE No. 322

# INMOBILIARIA ALDIJO S.A.

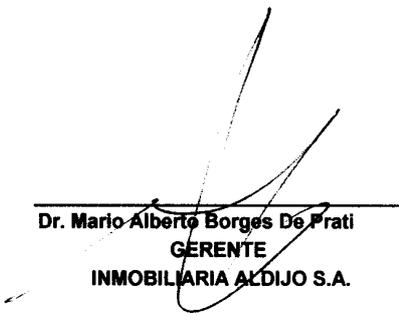
## BALANCES GENERALES

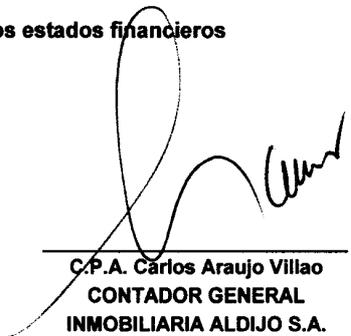
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008

(Expresados en Dólares de E.U.A.)

	<u>Nota</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
<b>Activo</b>			
<b>Activo Corriente</b>			
Efectivo en caja y bancos		6.637	15.361
Anticipos, impuestos	4	<u>331.677</u>	<u>390.439</u>
<b>Total activo corriente</b>		<b>338.314</b>	<b>405.800</b>
<b>Activo fijo -neto</b>	5	<b>2.690.623</b>	<b>2.850.912</b>
<b>Otros Activos</b>			
Otros activos		7.599	8.327
Inversiones en Acciones		<u>14</u>	<u>14</u>
<b>Total otros activo</b>		<b>7.613</b>	<b>8.341</b>
<b>Total activo</b>		<b><u>3.036.550</u></b>	<b><u>3.265.053</u></b>
<b>Pasivo y Patrimonio de los Accionistas</b>			
<b>Pasivo corriente:</b>			
Porción corriente del pasivo a largo plazo	6	312.500	1.250.000
Cuentas por pagar		96.991	88.731
Obligaciones fiscales	7	<u>307.771</u>	<u>217.847</u>
<b>Total pasivo corriente</b>		<b>717.262</b>	<b>1.556.578</b>
<b>Pasivo a largo plazo</b>			
Obligacion Bancarias Largo Plazo		<u>-</u>	<u>312.500</u>
<b>Total pasivo largo plazo</b>		<b>-</b>	<b>312.500</b>
<b>Patrimonio de los accionistas</b>	8	<b>2.319.288</b>	<b>1.395.975</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>		<b><u>3.036.550</u></b>	<b><u>3.265.053</u></b>

Las notas son parte integrante de los estados financieros

  
Dr. Mario Alberto Borges De Prati  
GERENTE  
INMOBILIARIA ALDIJO S.A.

  
C.P.A. Carlos Araujo Villao  
CONTADOR GENERAL  
INMOBILIARIA ALDIJO S.A.

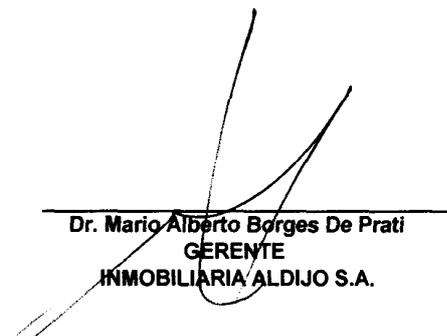
# INMOBILIARIA ALDIJO S.A.

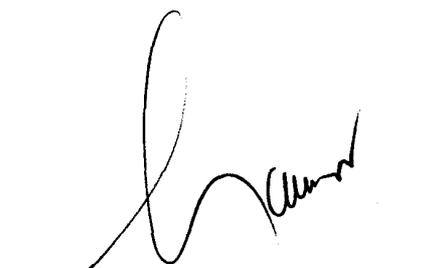
## ESTADOS DE RESULTADOS

Por los periodos comprendidos entre el 1 de enero al 31 de diciembre del 2009 y 2008  
(Expresados en Dólares de E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
<b>Ingresos:</b>			
Operacionales	9	<u>1.512.500</u>	<u>1.375.000</u>
<b>Total ingresos</b>		<b>1.512.500</b>	<b>1.375.000</b>
<b>Gastos:</b>			
Gastos de administración		(199.085)	(248.529)
Gastos financieros		<u>(82.331)</u>	<u>(255.084)</u>
<b>Total gastos operacionales</b>		<b>(281.416)</b>	<b>(503.613)</b>
<b>Utilidad antes de impuesto a la renta</b>		<b>1.231.084</b>	<b>871.387</b>
(-) 25% Impuesto a la Renta	7	<u>(307.771)</u>	<u>(217.847)</u>
<b>Utilidad neta</b>		<b><u>923.313</u></b>	<b><u>653.540</u></b>
<b>Utilidad neta por acción</b>		<b>461,66</b>	<b>326,77</b>

Las notas son parte integrante de los estados financieros

  
Dr. Mario Alberto Borges De Prati  
GERENTE  
INMOBILIARIA ALDIJO S.A.

  
C.P.A. Carlos Araujo Villao  
CONTADOR GENERAL  
INMOBILIARIA ALDIJO S.A.

**INMOBILIARIA ALDIJO S.A.**  
**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008**  
 (Expresados en Dólares de E.U.A.)

Nota	Capital Social	Aporte futuras Capitalizaciones	Reserva Legal	Reserva Capital	Resultados acumulados	Utilidad neta	Total
Saldo al 31 de diciembre del 2007	800	559	400	18.144	162.502	582.643	765.048
Transferencia de resultados acumulados					582.643	(582.643)	-
Ajuste por pago de impuesto a la renta año 2007					(4.052)		(4.052)
Ajuste por pago de impuesto a la renta año 2006					(18.561)		(18.561)
Utilidad neta						653.540	653.540
Saldo al 31 de diciembre del 2008	800	559	400	18.144	722.532	653.540	1.395.975
Transferencia de resultados acumulados					653.540	(653.540)	-
Utilidad neta						923.313	923.313
Saldos al 31 de diciembre del 2009	800	559	400	18.144	1.376.072	923.313	2.319.288

Las notas son parte integrante de los estados financieros

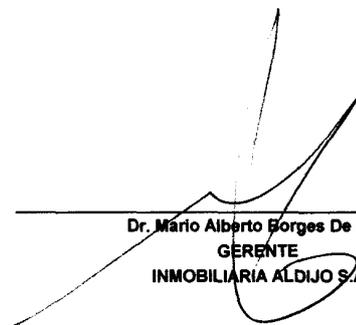
  
 Dr. Mario Alberto Borges De Prati  
 GERENTE  
 INMOBILIARIA ALDIJO S.A.

  
 C.P.A. Carlos Araujo Villao  
 CONTADOR GENERAL  
 INMOBILIARIA ALDIJO S.A.

**INMOBILIARIA ALDIJO S.A.**  
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**Por los años terminados al 31 de diciembre del 2009 y 2008**  
 (Expresado en dólares de E.U.A.)

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
<b>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACION</b>		
Efectivo provisto por clientes	1.512.500	1.918.731
Efectivo provisto por (utilizado en) proveedores	47.321	(45.866)
Efectivo utilizado en pago de impuesto a la renta	(211.741)	(114.153)
Efectivo utilizado en pago de intereses	(106.804)	(300.537)
<b>Efectivo neto provisto por actividades de operación</b>	<u><b>1.241.276</b></u>	<u><b>1.458.175</b></u>
<b>FLUJO DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>		
Efectivo provisto de prestamos bancarios		2.500.000
Efectivo utilizado en pago de prestamos bancarios	(1.250.000)	(3.997.500)
<b>Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento</b>	<u><b>(1.250.000)</b></u>	<u><b>(1.497.500)</b></u>
<b>DISMINUCION NETA DE EFECTIVO</b>	(8.724)	(39.325)
<b>EFFECTIVO AL INICIO DE LOS AÑOS</b>	15.361	54.686
<b>EFFECTIVO AL FINAL DE LOS AÑOS</b>	<u><b>6.637</b></u>	<u><b>15.361</b></u>

Las notas son parte integrante de los estados financieros

  
 \_\_\_\_\_  
 Dr. Mario Alberto Borges De Prati  
 GERENTE  
 INMOBILIARIA ALDIJO S.A.

  
 \_\_\_\_\_  
 C.P.A. Carlos Araujo Villao  
 CONTADOR GENERAL  
 INMOBILIARIA ALDIJO S.A.

**INMOBILIARIA ALDIJO S.A.**  
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**CONCILIACION ENTRE LA UTILIDAD NETA Y EL FLUJO DE OPERACIÓN**  
**Por los años terminados al 31 de diciembre del 2009 y 2008**  
(Expresado en dólares de E.U.A.)

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
<b>Utilidad neta</b>	<u>923.313</u>	<u>653.540</u>
<b>Partidas de conciliación entre la utilidad neta y los flujos de efectivo neto provisto por actividades de operación</b>		
Depreciación Activo Fijos	160.289	160.289
Amortización	2.755	2.776
Provisión 25% impuesto a la renta	307.771	217.847
Provisión intereses por pagar	5.523	204.597
<b>Utilidad conciliada</b>	<u><b>1.399.651</b></u>	<u><b>1.239.049</b></u>
<b>Cambios netos en el Capital de Trabajo</b>		
Disminución en otras cuentas por cobrar clientes		622.143
Disminución (aumento) de anticipos impuestos y contribuciones	52.673	(78.412)
Aumento en cuentas por pagar	30.711	58.263
Disminución en intereses por pagar	(30.018)	(250.049)
Disminución en obligaciones por pagar	(211.741)	(132.819)
<b>Efectivo neto provisto por actividades de operación</b>	<u><b>1.241.276</b></u>	<u><b>1.458.175</b></u>

Las notas son parte integrante de los estados financieros


---

**Dr. Mario Alberto Borges De Prati**  
**GERENTE**  
**INMOBILIARIA ALDIJO S.A.**


---

**C.P.A. Carlos Araujo Villao**  
**CONTADOR GENERAL**  
**INMOBILIARIA ALDIJO S.A.**

# **INMOBILIARIA ALDIJO S.A.**

## **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 y 2008 (Expresadas en dólares de E.U.A.)**

### **1. IDENTIFICACION DE LA COMPAÑÍA**

**INMOBILIARIA ALDIJO S.A.**- Fue constituida en la ciudad de Guayaquil, e inscrita en el Registro Mercantil con fecha 10 de marzo de 1980, con un plazo de duración de cien años.

Con fecha 10 de octubre del 2000 mediante resolución No. 00-G-IJ-0007568 de la Superintendencia de Compañías del Ecuador fue aprobada la conversión del capital de la Compañía; e inscrita en el Registro Mercantil el 29 de diciembre del 2000.

### **2. OPERACIÓN**

La compañía tiene como objeto principal la compra y venta de bienes inmuebles, la administración de toda clase de bienes raíces propios de la sociedad o de terceros, la compra y venta de departamentos, casas y edificios amoblados o no, y en general, toda clase de actividades relacionadas con los fines de la sociedad para lo cual podrá celebrarse toda clase de acto o contratos concernientes a su objeto.

### **3. RESUMEN DE LOS PRINCIPALES PRINCIPIOS CONTABLES UTILIZADOS**

Las políticas contables son los principios, bases, convenciones, reglas y prácticas específicas adoptadas por la Compañía en la preparación y presentación de los estados financieros.

#### **a. Preparación de los Estados Financieros**

Los estados financieros individuales han sido preparados con base en las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) y están basados en el costo histórico modificado en lo que respecta a los saldos originados hasta el 31 de marzo del 2000 (fecha en la cual los registros contables fueron convertidos a dólares estadounidenses) mediante las pautas de ajuste y conversión contenidas en la NEC 17.

A menos que se indique lo contrario, todas las cifras presentadas en las notas están expresadas en dólares estadounidenses.

La preparación de estados financieros de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad involucra la elaboración de estimaciones contables que inciden en la valuación de determinados pasivos contingentes. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

#### **Preparación de Estados Financieros (continuación)**

La Resolución No.08.G.DSC.010 de la Superintendencia de Compañías publicada en el Registro Oficial No.498 del 31 de diciembre del 2008, establece la aplicación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera en el Ecuador a partir del 2010, de acuerdo al cronograma fijado en esta resolución, **INMOBILIARIA ALDIJO S.A.** está obligada a partir del 1 de enero del 2011, considerando para el efecto como período de transición el año 2010.

**b. Negocio en marcha**

Los principios contables parten del supuesto de la continuidad de las operaciones del ente contable, empresa en marcha, a menos que se indique lo contrario **INMOBILIARIA ALDIJO S.A.** es una sociedad con antecedentes de empresa en marcha, por el movimiento económico de sus operaciones y por el tiempo que dispone para seguir funcionando en el futuro de acuerdo a su constitución.

**c. Consistencia de Presentación**

La presentación y clasificación de las partidas en los estados financieros se mantienen de un periodo al siguiente.

**d. Periodo de Tiempo**

La contabilidad financiera provee información acerca de las actividades económicas de la empresa por periodos específicos, normalmente los periodos de tiempo de un ejercicio y otro son iguales es decir de un mes calendario, con la finalidad de poder establecer comparaciones, realizar análisis sobre los objetivos de operación, para una adecuada toma de decisiones.

**e. Activo Fijo**

El saldo de activo fijo esta contabilizado al costo de adquisición en dólares más aquellos costos directamente atribuibles para poner el activo en condición de operación y uso, más el valor ajustado y convertido a dólares de acuerdo a lo establecido en la NEC 17. Los adquiridos a partir de marzo del 2000 se encuentran valorados a su costo de adquisición en dólares

Las ganancias y pérdidas por retiros o ventas de los mismos y las reparaciones y mantenimiento se incluyen en los resultados del ejercicio en que se incurren. Las mejoras y renovaciones importantes son capitalizadas.

**f. Depreciación**

El gasto por depreciación de los activos fijos se carga a los resultados del periodo aplicando el método de línea recta en función de la vida útil estimada de los respectivos activos, de acuerdo a los siguientes porcentajes anuales:

- Edificios 5%
- Equipos varios 10%

**g. Reconocimiento de ingresos y gastos**

Los ingresos se reconocen cuando se realizan, es decir cuando el servicio por arrendamiento es prestado independiente de su cobro. Los gastos se reconocen en base al método devengado.

**h. Impuesto a la renta**

De acuerdo con la Ley de Régimen Tributario Interno, la utilidad impositiva de la Compañía, estaría gravada a la tasa del 25%

i. Utilidad por acción

La utilidad por acción por los periodos terminados al 31 de diciembre del 2009 y 2008, se calcula en base a la cantidad de acciones en circulación promedio durante cada periodo.

4. ANTICIPOS DE IMPUESTOS

Al 31 de diciembre del 2009 y 2008 los saldos de los impuestos pagados por anticipados se encuentran conformados por:

<u>Detalle</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Crédito tributario IVA 12%	210.677	263.350
Retenciones en la fuente 8%	121.000	110.000
Anticipo impuesto a la renta		17.089
	<u>331.677</u>	<u>390.439</u>

5. ACTIVOS FIJOS netos

El movimiento de activo fijo se detalla a continuación:

<u>2009</u>			
	<u>Saldo Inicial</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Saldo Final</u>
<b>Costo:</b>			
Terrenos	32.781		32.781
Edificios	3.205.339		3.205.339
Equipos varios	214		214
<b>Subtotal</b>	<b>3.238.334</b>		<b>3.238.334</b>
<b>Menos</b>			
Depreciación Acumulada	(387.422)	(160.289)	(547.711)
<b>Total activo fijo – neto</b>	<b>2.850.912</b>	<b>(160.289)</b>	<b>2.690.623</b>

<u>2008</u>			
	<u>Saldo Inicial</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Saldo Final</u>
<b>Costo:</b>			
Terrenos	32.781		32.781
Edificios	3.205.339		3.205.339
Equipos varios	214		214
<b>Subtotal</b>	<b>3.238.335</b>		<b>3.238.335</b>
<b>Menos</b>			
Depreciación Acumulada	(227.134)	(160.289)	(387.423)
<b>Total activo fijo – neto</b>	<b>3.011.201</b>	<b>(160.289)</b>	<b>2.850.912</b>

## 6. PRESTAMOS BANCARIOS

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008 estas obligaciones están compuestas por:

<b>2009</b>			
	<b>Corto Plazo</b>	<b>Largo Plazo</b>	<b>% Tasa</b>
Banco Bolivariano	(a) 312.500		10,75
	<b>312.500</b>		
<b>2008</b>			
	<b>Corto Plazo</b>	<b>Largo Plazo</b>	<b>% Tasa</b>
Banco Bolivariano	(b) 1.250.000	312.500	10,75
	<b>1.250.000</b>	<b>312.500</b>	

(a) Corresponde a obligación adquirida el 26 de octubre del 2009 cuya fecha de vencimiento es el 25 de enero del 2010. Dicha obligación se encuentra garantizada a través de la firma de contratos de mutuo por un valor de US\$ 2.500.000

(b) Al 31 de diciembre del 2008, corresponde a la obligación contraída US\$ 2.500.000 el 30 de enero del 2008 a un plazo de 726 días, con una tasa del 10,75% reajutable.

## 7. IMPUESTO A LA RENTA

### a. Conciliación Tributaria

De conformidad con disposiciones legales, la provisión para el impuesto a la renta se calcula a la tarifa del 25% aplicable a las utilidades gravables por el período comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre del 2009 y 2008.

	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Utilidad contable	1.231.084	871.387
(+) Gastos no deducibles		
<b>Base imponible para Impto. Renta</b>	<b>1.231.084</b>	<b>871.387</b>
<b>25% Impuesto causado</b>	307.771	217.847
(-) Retenciones en la fuente	(121.000)	(110.000)
(-) Anticipo impuesto a la renta		(17.089)
<b>Saldo por pagar contribuyente</b>	<b>186.771</b>	<b>90.758</b>
<b>Utilidad neta</b>	<b>923.313</b>	<b>653.540</b>

**b. Dividendos**

Los dividendos en efectivo que se declaren o distribuyan a favor de accionistas nacionales o extranjeros no se encuentran sujetos a retención alguna.

**c. Contingencias**

La compañía no ha sido revisada por las autoridades tributarias, por lo tanto están abiertos para revisión los ejercicios 2006 y 2009.

**8. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS**

**a. Capital social**

Al 31 de diciembre del 2009 y 2008, el capital suscrito y pagado asciende a US\$800 y está constituido por 2.000 acciones nominativas y ordinarias con un valor nominal de US\$0,40 cada una.

**b. Aportes a futuras capitalizaciones**

Al 31 de diciembre del 2009 y 2008, corresponde el saldo de aportes recibidos de los accionistas por US\$ 559, que serán usados para futuras capitalizaciones.

**c. Reserva legal**

De conformidad con la Ley de Compañías, de la utilidad anual, debe transferirse una cantidad no menor del 10% para formar la reserva legal hasta ésta alcance por lo menos el 50% del capital social. Dicha reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, pudiendo ser capitalizada en su totalidad o utilizada para absorber pérdidas.

**d. Reserva de capital**

Corresponde a los saldos deudores y/o acreedores de las cuentas reserva por revalorización del patrimonio y de expresión monetaria, luego de aplicar el proceso de dolarización, que han sido transferidos a esta cuenta.

La Reserva de Capital podrá capitalizarse en la parte que exceda las pérdidas acumuladas al cierre del ejercicio, previa resolución de la Junta General de Accionistas. Esta reserva no está disponible para distribución de dividendos ni podrá utilizarse para pagar el capital suscrito no pagado, y es reintegrable a los accionistas al liquidarse la Compañía.

**9. TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS**

Las transacciones más importantes con su Compañía relacionada De Prati S.A. durante los años 2009 y 2008, se detallan a continuación:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
<b>Ventas:</b>		
Arrendamientos de bienes inmuebles	1.512.500	1.375.000

## **10. CONTRATO PRINCIPAL**

El 26 de junio del 2005 se suscribe el contrato de arrendamiento entre la Inmobiliaria Aldijo S.A. (arrendadora) y Almacenes De Prati S.A. (arrendataria) el cual tiene un plazo fijo de duración de cinco años contados a partir de su vigencia.

## **11. EVENTOS SUBSECUENTES**

La Compañía acogiéndose a las disposiciones de la Superintendencia de Compañías a partir del año 2010 adoptará las Normas Internacionales de Información Financiera para la presentación de sus estados financieros, las cuales difieren en algunos aspectos de las Normas Ecuatorianas de Contabilidad. Los efectos por la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera de acuerdo a lo dispuesto en la normativa serán registrados con cargo al patrimonio de la Compañía.

19.014

**INMOBILIARIA ALDIJO S.A.**

**ESTADOS FINANCIEROS**

**Años terminados al 31 de diciembre del 2009 y 2008  
con Opinión de los Auditores Externos Independientes**

