

Inmobiliaria Aldijo S.A.

Estados financieros e informe de los auditores independientes al 31 de diciembre del 2011, con cifras comparativas al 31 de diciembre del 2010

Inmobiliaria Aldijo S.A.

Estados financieros e informe de los auditores independientes al 31 de diciembre del 2011, con cifras comparativas al 31 de diciembre del 2010

CONTENIDO

Opinión de los Auditores Independientes

Estados Financieros Auditados

Estados de Situación Financiera

Estados del Resultado

Estados de Cambios en el Patrimonio

Estados de Flujos de Efectivo

Notas a los Estados Financieros

Signos utilizados

US\$ Dólares de los Estados Unidos de América

NIIF Normas Internacionales de Información Financiera



Grant Thornton

An instinct for growth™

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

**A los señores Accionistas de:
Inmobiliaria Aldijo S.A.**

Grant Thornton Ecuador

Av. Amazonas N21-147 y Roca
Edificio Río Amazonas - Piso 7 Of. 701
Quito
T +593 2 222 1719 / 250 3839 / 252 9932
F +593 2 255 1811

Av. Fco de Orellana
Edificio World Trade Center - Piso 2
Of. 221
Guayaquil
T +593 4 263 0697
F +593 4 263 0706

www.grantthornton.ec

Dictamen sobre los estados financieros

Hemos auditado el estado de situación financiera adjunto de **Inmobiliaria Aldijo S.A.**, al 31 de diciembre del 2011 y los correspondientes estados del resultado, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo, por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de políticas contables importantes y otras notas aclaratorias.

Responsabilidad de la administración por los estados financieros

La administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con normas internacionales de información financiera. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, ya sea debido a fraude o error; seleccionando y aplicando políticas contables apropiadas, y haciendo estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros con base en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas internacionales de auditoría. Estas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos así como que planeemos y desempeñemos la auditoría para obtener seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de representación errónea de importancia relativa.

Una auditoría implica desempeñar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representación errónea de importancia relativa de los estados financieros, ya sea debido a fraude o error.

Al hacer esas evaluaciones del riesgo, el auditor considera el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros por la entidad, para diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye la propiedad de las políticas contables usadas y lo razonable de las estimaciones contables hechas por la administración, así como evaluar la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestra evidencia de auditoría proporciona una base razonable para expresar una opinión.

Opinión

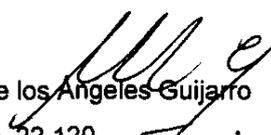
En nuestra opinión los estados financieros presentan razonablemente respecto de todo lo importante, la situación financiera de **Inmobiliaria Aldijo S.A.**, al 31 de diciembre del 2011, los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

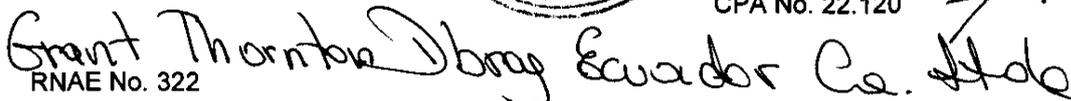
Otros requisitos legales y regulatorios

Nuestra opinión sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias por parte de **Inmobiliaria Aldijo S.A.** al 31 de diciembre del 2011, requerida por disposiciones legales, se emitirá por separado.

Abril, 24 de 2012
Quito, Ecuador




María de los Angeles Guijarro
CPA No. 22.120


Grant Thornton
RNAE No. 322

Inmobiliaria Aldijo S.A.

Estados de situación financiera

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2011,
con cifras comparativas al 31 de diciembre del 2010 y 2009
(Expresados en dólares de los E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Activos				
Corriente				
Efectivo en caja y bancos	7	38.892	1.072.202	6.637
Inversiones mantenidas hasta su vencimiento	8	1.000.987		
Cuentas por cobrar:				
Otras cuentas por cobrar		1.719	11.382	210.677
Total activo corriente		1.041.598	1.083.584	217.314
No corriente				
Otros Activos			2.853	5.571
Propiedades de inversión	9	15.651.131	15.811.426	15.971.721
Total activo no corriente		15.651.131	15.814.279	15.977.292
Total activos		16.692.729	16.897.863	16.194.606
Pasivos y patrimonio				
Corriente				
Préstamos bancarios				312.500
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar:				
Proveedores		477		
Otras cuentas por pagar		18.139	163	94.966
Impuesto a la renta	10	252.595	209.297	186.771
Total pasivo corriente		271.211	209.460	594.237
No corriente				
Pasivo por impuestos diferidos	10	2.739.005	2.853.137	2.853.144
Total pasivo no corriente		2.739.005	2.853.137	2.853.144
Patrimonio				
Capital social	11	800	800	800
Reservas		19.103	19.103	19.103
Resultados acumulados		12.415.384	12.727.309	11.804.010
Resultado neto		1.247.226	1.088.054	923.313
Total patrimonio		13.682.513	13.835.266	12.747.225
Total pasivos y patrimonio		16.592.729	16.897.863	16.194.606

Dr. Mario Alberto Borges De Prati
Gerente General

Ing. Juan Pablo
Contador General

Las notas adjuntas de la No. 1 a la 14 forman parte integral de los estados financieros

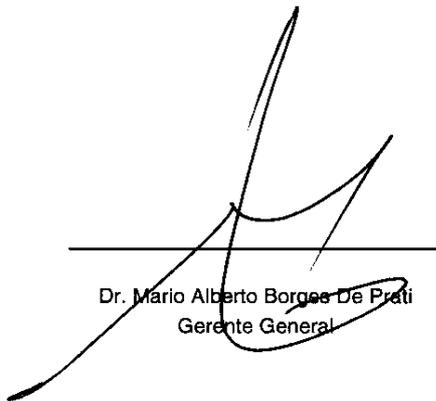


Inmobiliaria Aldijo S.A.

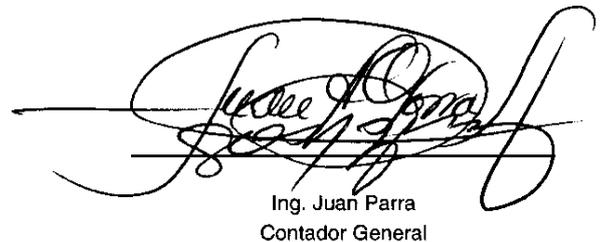
Estados del resultado

Por el ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre del 2011,
con cifras comparativas del ejercicios comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre del 2010
(Expresados en dólares de los E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Ingresos ordinarios	12	1.784.548	1.663.750
Costo de ventas y prestación de servicios			
Margen bruto		1.784.548	1.663.750
Intereses financieros		22.885	
Otros ingresos		1.820	
Gastos de administración	13	(280.438)	(199.807)
Gastos de ventas			
Otros gastos		(95)	(9.485)
Resultado antes de Impuesto a la renta		1.528.720	1.454.458
Impuesto a la Renta	10	(281.494)	(366.404)
Resultado neto		1.247.226	1.088.054



Dr. Mario Alberto Borges De Prati
Gerente General



Ing. Juan Parra
Contador General

Las notas adjuntas de la No. 1 a la 14 forman parte integral de los estados financieros

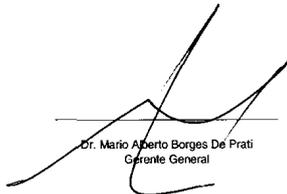


Inmobiliaria Aldijo S.A.

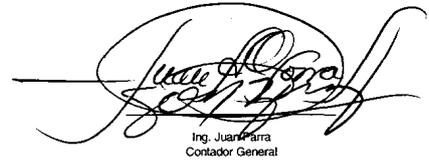
Estados de cambios en el patrimonio

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2011, con cifras comparativas al 31 de diciembre del 2010
(Expresados en dólares de los E.U.A.)

Notas	Capital social	Aportaciones futuras capitalizaciones	Reserva legal	Reserva de capital	Resultados acumulados			Total
					Resultados acumulados por aplicación de NIIF por 1era vez	Resultados acumulados	Resultado del periodo	
Saldos al 31 de diciembre del 2009 en NIIF	800	559	400	18.144	10.427.938	1.376.072	923.313	12.747.225
Transferencias a resultados acumulados						923.313	(923.313)	-
Ajuste						(13)		(13)
Resultado neto del año							1.088.054	1.088.054
Saldos al 31 de diciembre del 2010 en NIIF	800	559	400	18.144	10.427.938	2.299.372	1.088.054	13.835.266
Transferencia a resultados acumulados						1.088.054	(1.088.054)	
Ajuste						21		21
Distribución de dividendos						(1.400.000)		(1.400.000)
Resultado neto del año							1.247.226	1.247.226
Saldos al 31 de diciembre del 2011 en NIIF	11	800	559	400	18.144	10.427.938	1.987.447	13.682.513


Dr. Mario Alberto Borges De Prati
Gerente General




Ing. Juan Parra
Contador General

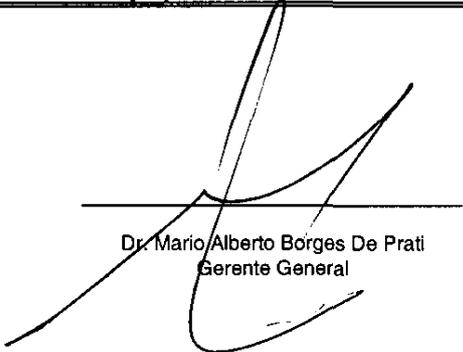
Las notas adjuntas de la No. 1 a la 14 forman parte integral de los estados financieros

Inmobiliaria Aldijo S.A.

Estados de flujos de efectivo

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2011, con cifras comparativas al 31 de diciembre del 2010
(Expresados en dólares de los E.U.A.)

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Flujo originado por actividades de operación		
Efectivo provisto por clientes	1.676.918	1.865.750
Efectivo utilizado en proveedores	(101.763)	(143.800)
Otros ingresos netos	(207.478)	(343.885)
Total efectivo neto provisto por actividades de operación	1.367.677	1.378.065
Flujo originado por actividades de financiamiento		
Efectivo utilizado en pago de dividendos	(1.400.000)	
Efectivo pagado de préstamos bancarios		(312.500)
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento	(1.400.000)	(312.500)
Variación neta del efectivo y equivalentes de efectivo	(32.323)	1.065.565
Saldo inicial de efectivo y equivalentes de efectivo	1.072.202	6.637
Saldo final de efectivo y equivalentes de efectivo	1.039.879	1.072.202


Dr. Mario Alberto Borges De Prati
Gerente General


Ing. Juan Parra
Contador General

Las notas adjuntas de la No. 1 a la 14 forman parte integral de los estados financieros



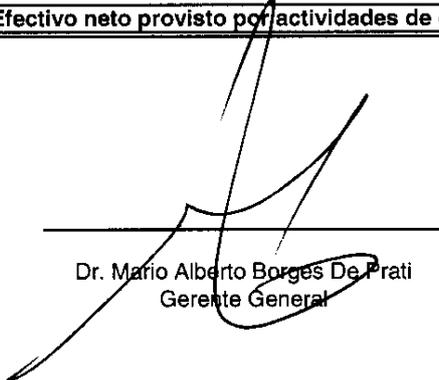
Inmobiliaria Aldijo S.A.

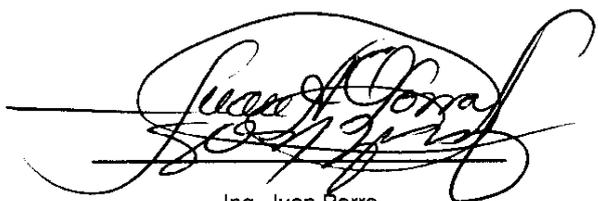
Conciliación

Entre el flujo neto originado por actividades de operación y el resultado neto del año

Por los ejercicios comprendidos entre el 1 de enero y el 31 de diciembre del 2011,
con cifras comparativas de los ejercicios comprendidos entre el 1 de enero y el 31 de diciembre del 2010
(Expresados en dólares de los E.U.A.)

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Resultado neto del año	1.247.226	1.088.054
Partidas de conciliación entre el resultado del periodo total y los flujos de efectivo netos provistos por actividades de operación		
Depreciaciones	160.316	160.295
Impuesto a la renta	395.626	366.411
Impuestos diferidos	(114.132)	(7)
Resultado conciliado	1.689.036	1.614.753
Cambios netos en el capital de trabajo		
Aumento otras cuentas por cobrar	(133.368)	199.282
Aumento de otros activos	2.853	2.718
Aumento de proveedores	18.458	(94.803)
Aumento (disminución) de pasivos por impuesto	(209.302)	(343.885)
Efectivo neto provisto por actividades de operación	1.367.677	1.378.065
	1.367.677	1.378.065


Dr. Mario Alberto Borges De Prati
Gerente General


Ing. Juan Parra
Contador General

Las notas adjuntas de la No. 1 a la 14 forman parte integral de los estados financieros



Inmobiliaria Aldijo S.A.

Notas a los estados financieros
Al 31 de diciembre del 2011 y 2010
(Expresadas en dólares de E.U.A.)

1. Identificación de la Compañía

Inmobiliaria Aldijo S.A., fue constituida mediante escritura pública el 7 de febrero del 1980 en la ciudad de Guayaquil e inscrita en el Registro Mercantil con fecha 10 de marzo de 1980, según Resolución No. 11194 de la Superintendencia de Compañías del Ecuador publicada con fecha 14 de marzo del 1980.

Con fecha 10 de octubre del 2000 mediante resolución N°.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. Operaciones

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. Políticas contables

Los estados financieros adjuntos de la Compañía han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el International Accounting Standards Board (en adelante "IASB"), según los requerimientos establecidos por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros, tal como lo requiere la NIIF 1- Adopción de NIIF por Primera Vez, estas políticas han sido diseñadas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2011.

3 a) Declaración de conformidad y presentación

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2010 y el estado de situación financiera de apertura al 1 de enero del 2010 correspondientes al primer año de transición y han sido preparados exclusivamente para ser presentados como parte del proceso de conversión a NIIF de la Compañía para el año terminado el 31 de diciembre del 2011.

La NIIF 1 requiere que se presenten dos periodos de comparación para el estado de situación financiera en el año de presentación de los primeros estados financieros bajo Normas Internacionales de Información Financiera.

Inmobiliaria Aldijo S.A.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros, las cuales han sido aplicadas de manera uniforme en todos los periodos que se presentan.

b) Bases de medición

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados sobre la base del costo histórico con excepción de:

- Propiedades de inversión (terrenos y edificios) que se encuentran registrados a su valor razonable, basados en el estudio de un perito independiente considerando el costo revaluado como costo atribuido por conversión a NIIF por primera vez.

2 ¹ Moneda funcional y de presentación

A menos que se indique lo contrario, todas las cifras presentadas en los estados financieros de la Compañía y sus notas están expresadas en dólares de los Estados Unidos de América.

d) Uso de estimaciones y juicios de los Administradores

La preparación de estados financieros de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) requieren que la Administración realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos de los activos, pasivos, ingresos y gastos informados. Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados por la Administración de manera regular, sin embargo, debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

En la preparación de los estados financieros se han utilizado estimaciones tales como:

Activos y pasivos por impuestos diferidos

Se reconocen activos y pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias deducibles de carácter temporal entre la base financiera y tributaria de activos y pasivos y para las pérdidas tributarias no utilizadas en la medida que sea probable que existirán utilidades imponibles contra las cuales se puedan usar las pérdidas y si existen suficientes diferencias temporales imponibles que puedan absorberlas. Se requiere el uso de juicio significativo de parte de la Administración para determinar el valor de los activos por impuesto diferido que se pueden reconocer, en base a la probable oportunidad y nivel de utilidades imponibles proyectadas junto con la planificación de futuras estrategias tributarias.

Inmobiliaria Aldijo S.A.

e) 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 todo lo contrario, **Inmobiliaria Aldijo S.A.**, es un ente 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.

f) Propiedades de Inversión

La Compañía reconoce como propiedades de inversión, aquellas propiedades mantenidas ya sea para ser explotadas en régimen de arriendo, o bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado. Las propiedades de inversión se han registrado por efecto de la conversión por primera vez a NIIF al costo revaluado como costo atribuido y su medición posterior es al costo.

La vida útil estimada para las propiedades de inversión es de 80 años.

g) Otras Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente legal o implícita, como consecuencia de un suceso pasado, cuya liquidación probablemente requiera una salida de recursos y que se puede estimar con fiabilidad. El tiempo o monto de esa salida pueden aún ser inciertos. Las provisiones se miden con base en el gasto estimado requerido para liquidar la obligación presente, a la luz de la evidencia más confiable disponible a la fecha de reporte, incluyendo los riesgos e incertidumbres asociados con la obligación actual.

Todas las provisiones se revisan en cada fecha de reporte y se ajustan para reflejar el mejor estimado actual. En aquellos casos en los que se considera poco probable o remota la salida de recursos, no se reconoce ningún pasivo.

Debido a las incertidumbres inherentes a las estimaciones necesarias para determinar el importe de las provisiones, los desembolsos reales pueden diferir de los importes reconocidos originalmente sobre la base de las estimaciones realizadas.

h) Ingresos

Los ingresos se imputan a la cuenta de resultados y se miden al valor razonable de la contrapartida.

Inmobiliaria Aldijo S.A.

Arriendo de bienes inmuebles

Se originan por el arrendamiento del edificio de oficinas ubicado en la intersección de las calles Boyacá y Luque, ciudad de Guayaquil, a Almacenes De Prati S.A.

Ingresos por intereses

Los ingresos por intereses se reconocen de manera proporcional en el tiempo, utilizando el método de la tasa efectiva de interés, los mismos provienen principalmente de préstamos realizados a Almacenes De Prati S.A.

i) Impuesto a la renta

La Compañía registra el Impuesto a la Renta sobre la base de la renta líquida imponible determinada según las normas establecidas en la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento. El gasto por impuesto a la renta está compuesto por impuestos corrientes e impuestos diferidos.

Impuesto corriente

Es el valor que la Compañía paga (o recupera) por el impuesto a la renta relacionado con la ganancia (pérdida) fiscal del período, a la tasa vigente determinada por el Servicio de Rentas Internas. El impuesto corriente se reconoce con cargo a los resultados del período.

Impuesto diferido

Es el valor correspondiente a impuesto a la renta a pagar (o recuperar) en períodos futuros relacionado con las diferencias temporarias. Los impuestos diferidos son reconocidos como gasto o ingreso, e incluidos en la determinación de la ganancia o pérdida neta del ejercicio, excepto si han surgido de una transacción que se ha reconocido directamente en el patrimonio neto, en cuyo caso se registra inicialmente con cargo o abono al patrimonio o al menor valor, respectivamente.

Los impuestos diferidos se reconocen por el método del balance general, originados por diferencias temporarias y otros eventos que crean diferencias entre la base contable y la base tributaria de activos y pasivos.

j) Estado de flujo de efectivo

Para efectos de preparación del Estado de flujos de efectivo, la Compañía ha definido las siguientes consideraciones:

Efectivo y equivalentes al efectivo: incluyen el efectivo en caja, depósitos a plazo de alta liquidez que son rápidamente realizables en caja y que tienen un bajo riesgo de cambios en su valor y con un vencimiento original de hasta tres meses. En el balance de situación, los sobregiros bancarios se clasifican como recursos ajenos en el pasivo corriente.

Inmobiliaria Aldijo S.A.

Actividades de operación: son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios de la Compañía, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiación.

Actividades de inversión: corresponden a actividades de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.

Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos de carácter financiero.

k) Ganancias por acción

La ganancia básica por acción se calcula como el cociente entre el resultado neto del período atribuible de la Compañía y el número medio ponderado de acciones ordinarias de la misma y en circulación durante el período. La Compañía no ha realizado ningún tipo de operación de potencial efecto dilusivo que suponga una ganancia por acción diluido diferente del beneficio básico por acción.

l) Clasificación de saldos en corriente y no corriente

En el estado de situación financiera adjunto, los saldos se clasifican en función de sus vencimientos, es decir, como corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a doce meses y como no corrientes, los de vencimiento superior a dicho período. En el caso que existiese obligaciones cuyo vencimiento es inferior a doce meses, pero cuyo refinanciamiento a largo plazo esté asegurado a discreción de la Compañía, mediante contratos de crédito disponibles de forma incondicional con vencimiento a largo plazo, podrían clasificarse como pasivos a largo plazo.

4. Primera aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)

La Compañía preparó sus estados financieros de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) hasta el año terminado al 31 de diciembre de 2010, ya que dichas normas eran los principios contables aplicados localmente en el Ecuador.

Los presentes estados financieros, al 31 de diciembre del 2011, se han considerado como los de primera aplicación de normativa NIIF, presentando el año 2010 y 2009 para efectos comparativos en la misma normativa de acorde a lo dispuesto en la NIIF 1 – Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera.

La preparación de los estados financieros bajo NIIF requirió de una serie de modificaciones en la presentación y la valorización de las normas aplicadas hasta el 31 de diciembre del 2010, ya que ciertos principios y requerimientos de NIIF, son substancialmente diferentes a los principios contables locales equivalentes.

Inmobiliaria Aldijo S.A.

La siguiente es una descripción detallada de las principales diferencias entre las dos normativas aplicadas por la Compañía y el impacto sobre patrimonio al 31 de diciembre del 2010 y 2009.

a) Exenciones a la Aplicación Retroactiva de las NIIF

Valor razonable o valor revaluado como costo atribuido

La Compañía ha optado por revalorizar los terrenos y edificios a su valor justo a través de la valuación de un perito independiente calificado y usar estos montos como saldos de apertura, de acuerdo a lo señalado en la NIIF 1, como para propiedades de inversión.

b) Conciliación del patrimonio presentado según Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) al resultante de aplicar las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2010 (periodo de transición):

	<u>31-dic-10</u>	<u>01-ene-10</u>
Patrimonio bajo Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC)	3.418.508	2.319.287
Baja de propiedades	(2.690.624)	(2.690.624)
Costo atribuido de propiedades de inversión	15.971.720	15.971.720
Ajuste de inversiones	(14)	(14)
Impuesto diferido	(2.853.137)	(2.853.144)
Ajuste por depreciaciones	(7)	
Baja de cuentas por cobrar	(11.180)	
Patrimonio bajo Normas Internacionales de Información Financieras (NIIF)	13.835.266	12.747.225

c) Reconciliación entre el resultado neto bajo Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) y bajo Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) al 31 de diciembre de 2010:

	<u>31-dic-10</u>
Resultado neto bajo Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC)	1.099.234
Ajuste por depreciación	(7)
Baja de cuentas por cobrar	(11,180)
Impuesto diferido	7
Resultado neto bajo Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)	1.088.054

Inmobiliaria Aldijo S.A.

d) Explicaciones de las principales diferencias

Propiedades de inversión

La Compañía ha procedido a reconocer como propiedades de inversión el terreno e inmueble que se encuentran generando ingreso por arriendos. Las mismas han sido registradas a su costo revaluado como costo atribuido y cuya medición posterior se realizará al costo.

Reconocimiento de impuestos diferidos

Los ajustes en la valuación del activo generado por la aplicación de las NIIF, han generado diferencias temporarias que fueron registradas como pasivos por impuestos diferidos. Las NIIF requieren el reconocimiento de impuestos diferidos usando el método del balance que está orientado al cálculo de las diferencias temporarias entre la base tributaria de un activo o un pasivo y su valor contable en el balance.

5. Nuevas NIIF e Interpretaciones del Comité de Interpretaciones NIIF (CINIIF) no Adoptadas

Al 31 de diciembre del 2011 existen algunas normas nuevas e interpretaciones que todavía no tienen fecha efectiva de aplicación para el año terminado en esta fecha, y no han sido aplicadas durante la preparación de estos estados financieros. Un resumen de las mismas es como sigue:

- NIIF 9, INSTRUMENTOS FINANCIEROS: Se requiere la aplicación de la NIIF 9 para periodos que comiencen a partir del 1 de enero de 2013. Se permite su aplicación anticipada. En la modificación aprobada el 16 de diciembre del 2011, se requiere la aplicación de la NIIF 9 para periodos que comiencen a partir del 1 de enero de 2015. Se permite su aplicación anticipada.
- NIIF 7, INSTRUMENTOS FINANCIEROS – INFORMACIÓN A REVELAR: Estas modificaciones crearon nuevos requerimientos de información a revelar en relación con los activos financieros dados de baja en cuentas. Se requiere que las modificaciones se apliquen a periodos anuales que comiencen a partir del 1 de julio de 2011. Se permite su aplicación anticipada.
- NIC 12, IMPUESTO SOBRE LAS GANANCIAS: En julio del 2011 entra en vigencia la corrección de la norma de Impuesto diferido sobre la Recuperación de activos subyacentes. Además, estas modificaciones derogan la SIC-21 *impuesto a las ganancias—recuperación de activos no depreciables revaluados*, que se omite, por tanto, en la reforma del 2011. Se requiere la aplicación de las modificaciones para periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2012 y se permite su aplicación anticipada.

Los principales cambios introducidos en las NIIF durante el año 2011 y que integrarán la edición 2012 de las NIIF son los siguientes:

Inmobiliaria Aldijo S.A.

- **NIIF 10, ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS:** Vigencia para períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2013. Se permite su aplicación anticipada. Si se aplica la NIIF 10 de forma anticipada, se revelará ese hecho y se aplicará al mismo tiempo la NIIF 11, NIIF 12, NIC 27 y NIC 28 (modificadas en 2011). Introduce cambios en el título y el contenido de la NIC 27 y deroga a la SIC 12, Consolidación de estados financieros – entidades de cometidos específicos.
- **NIIF 11, ACUERDO CONJUNTOS:** Vigencia para períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2013. Se permite su aplicación anticipada. Si se aplica la NIIF 11 de forma anticipada, se revelará ese hecho y se aplicará al mismo tiempo la NIIF 10, NIIF 12, NIC 27 y NIC 28 (modificadas en 2011). La NIIF 11: a) sustituye a la NIC 31 y la SIC 13; y, b) introduce modificaciones en la NIC 28.
- **NIIF 12, INFORMACIÓN A REVELAR SOBRE PARTICIPACIONES EN OTRAS ENTIDADES:** Vigencia para períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2013. Se permite su aplicación anticipada. El suministro de parte de la información a revelar requerida por la NIIF 12 no obliga a que la entidad cumpla con todos los requerimientos de esta NIIF o a que aplique de forma anticipada las NIIF 10, NIIF 11, NIC 27 y NIC 28 (modificadas en 2011). La NIIF 12 modifica a la NIC 1 y a la NIC 24.
- **NIIF 13, MEDICIÓN DEL VALOR RAZONABLE:** Vigencia para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2013. Se permite su aplicación anticipada. Los requerimientos de información a revelar de la NIIF 13 no necesitan aplicarse a información comparativa proporcionada para períodos anteriores a su aplicación inicial.
- **ENMIENDA A LA NIC 1, Presentación de las partidas del otro resultado integral:** Vigencia obligatoria a partir de julio 2012. Esta modificación no cambia los requerimientos sobre qué partidas se deben reconocer en el ORI, pero refuerza la igualdad de importancia de la ganancia o pérdida y el otro resultado integral.
- **NUEVO TEXTO DE LA NIC 19:** Vigencia obligatoria para períodos iniciados en enero 2013. Introduce cambio en la contabilización de los planes de beneficios definidos (elimina el método del corredor, y obliga a que los cambios en las obligaciones netas por la remediación surgida de cambios en variables actuariales de reconozca en una partida del ORI y se acumule en un componente separado del patrimonio. El saldo acumulado en este componente de patrimonio podrá ser reclasificado directamente a resultados acumulados, pero no se reciclará a la ganancia o pérdida del período).
- **ENMIENDA DE LA NIIF 9, DIFERIMIENTO DE LA FECHA DE INICIO DE SU APLICACIÓN OBLIGATORIA:** Se requiere la aplicación de la NIIF 9 para períodos que comiencen a partir del 1 de enero de 2015. Se permite su aplicación anticipada.
- **ENMIENDA DE LA NIC 32, CLARIFICACIÓN DE LOS CRITERIOS DE COMPENSACIÓN DE ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS:** Es obligatoria para los períodos iniciados el 1 de enero de 2014. Las enmiendas son efectivas para los períodos anuales que comienzan el 1ro de enero de 2014 o después y serán aplicadas de forma retroactiva.

Inmobiliaria Aldijo S.A.

6. Gestión de riesgos financieros y definición de cobertura

En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la Compañía está expuesta a diversos riesgos financieros que pueden afectar de manera significativa el valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados. Las políticas de gestión de riesgo son aprobadas y revisadas periódicamente por su Administración.

7. Efectivo en caja y bancos

La composición del efectivo en caja y bancos al 31 de diciembre del 2011 y 2010, es como sigue:

<u>Detalle</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Caja	15	
Instituciones bancarias:		
Banco Guayaquil	7.856	60.786
Banco Bolivariano	31.021	1.011.366
Banco Santander		50
	<u>38.877</u>	<u>1.072.202</u>
Total	<u>38.892</u>	<u>1.072.202</u>

8. Inversiones mantenidas hasta su vencimiento

Al 31 de diciembre del 2011 el rubro de inversiones mantenidas hasta su vencimiento se encuentra conformado por las siguientes inversiones:

<u>2011</u>					
<u>Fecha de emisión</u>	<u>Institución</u>	<u>Documento</u>	<u>Tasa</u>	<u>Plazo</u>	<u>Valor</u>
19-dic-2011	Banco de Guayaquil	48357	5,15%	90	1'000.987

(1) Corresponden a certificados de depósitos a plazo

9. Propiedad de Inversión

El movimiento de propiedad de inversión al 31 de diciembre del 2011 y 2010 fue como sigue:

Inmobiliaria Aldijo S.A.

2011			
	Saldo inicial	Depreciación	Saldo final
Terreno	1.901.383		1.901.383
Edificio	14.070.338		14.070.338
	15.971.721		15.971.721
Menos			
Depreciación acumulada	(160.295)	(160.295)	(320.590)
Total Propiedad de Inversión	15.811.426	(160.295)	15.651.131

2010			
	Saldo inicial	Depreciación	Saldo final
Terreno	1.901.383		1.901.383
Edificio	14.070.338		14.070.338
	15.971.721		15.971.721
Menos			
Depreciación acumulada		(160.295)	(160.295)
Total Propiedad de Inversión	15.971.721	(160.295)	15.811.426

La depreciación de la propiedad de inversión se calcula linealmente a lo largo de su correspondiente vida útil. Esta vida útil se ha determinado en base al deterioro natural esperado, la obsolescencia técnica o comercial derivada de los cambios y/o mejoras en los activos.

El cargo a resultados por concepto de depreciación de la propiedad de inversión se registra dentro de los gastos de administración. El valor razonable del edificio ascendió a US\$ 14.070.338, al 27 de diciembre del 2008 y el efecto fue registrado con cargo a la cuenta patrimonial de Resultados Acumulados por Adopción de NIIF por primera vez ya que se consideró el costo revaluado como el costo atribuido de dicho activo a la fecha de transición.

10. 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 24% en el periodo 2011 y del 25% para el periodo 2010, aplicable a las utilidades gravables por el periodo comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre del 2011 y 2010.

Las conciliaciones tributarias realizadas por la Compañía en cada período de acuerdo a las disposiciones legales vigentes son las siguientes:

Inmobiliaria Aldijo S.A.

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Resultado antes de impuesto a la renta (1)	1.528.720	1.454.458
Más: Gastos no deducibles	119.721	11.187
Utilidad gravable	1.648.441	1.465.645
Impuesto a la renta causado	395.626	366.411
Impuesto a la renta por pagar mayor entre el anticipo y el impuesto causado	395.626	366.411
(-) Anticipo de impuesto a la renta		
(-) Retenciones en la fuente	(143.031)	(157.114)
Impuesto a la renta por pagar	252.595	209.297
Gasto impuesto a la renta corriente	395.626	366.411
Gasto impuesto a la renta diferido	(114.132)	(7)
Gasto impuesto a la renta del año	281.494	366.404

(1) El resultado neto del año 2010 difiere del presentado en la declaración de impuesto a la renta del año 2010 debido a que en los presentes estados financieros se incluyen las cifras bajo NIIF y no bajo NEC, que fue la base normativa de presentación de los estados financieros en dicho año. Los saldos en NIIF al 2010 se presentan para fines comparativos.

Los movimientos de la provisión de impuesto a la renta al 31 de diciembre del 2011 y 2010, fue como sigue:

<u>Detalle</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Saldo al inicio del año	209.297	186.771
Provisión del periodo	252.595	209.297
Pagos efectuados	(209.297)	(186.771)
Saldos al final del año	252.595	209.297

b) Impuestos diferidos

El detalle de los saldos acumulados por impuestos diferidos al 31 de diciembre del 2011 y 2010, es el siguiente:

Inmobiliaria Aldijo S.A.

2011			
	Saldo Inicial	Reconocido en resultados	Saldo final
Activos (Pasivos) por impuesto diferido			
Propiedades y equipos	(2.853.137)	114.132	(2.739.005)

2010			
	Saldo Inicial	Reconocido en resultados	Saldo final
Activos (Pasivos) por impuesto diferido			
Propiedades y equipos	(2.853.144)	7	(2.853.137)

c) Dividendos

De acuerdo a la reforma tributaria a la Ley de Régimen Tributario Interno y a la Ley Reformativa para La Equidad Tributaria del Ecuador del 23 de diciembre del 2009 a partir del ejercicio tributario 2010 se encontrarán exentos únicamente los dividendos distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras residentes en el Ecuador, a favor de otras sociedades nacionales o extranjeras, no domiciliadas en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición o de personas naturales no residentes en el Ecuador.

Los dividendos en efectivo que se declaren o distribuyan en favor de accionistas nacionales o extranjeros hasta el año 2009 no se encontraban sujetos a retención alguna. Con fecha 3 de mayo del 2011 la Compañía ha distribuido dividendos a sus accionistas por US\$ 1.400.000. Según acta de junta general extraordinaria universal de accionistas celebrada con fecha 3 de mayo del 2011.

d) Contingencias

La Compañía no ha sido revisada por las autoridades tributarias, por lo tanto están abiertos para revisión los ejercicios 2009 al 2011.

11. Patrimonio de los accionistas

a) Capital Social

El capital social asciende a US\$ 800 conformado por 2.000 acciones nominativas con un valor nominal de US\$0,40 cada una.

b) Reserva legal

De conformidad con La Ley de Compañías, de las utilidades líquidas que resulten de cada ejercicio se tomará un porcentaje no menor de un diez por ciento, destinado a formar el fondo de reserva legal, hasta que éste alcance por lo menos el cincuenta por ciento del capital social. Dicha reserva no es disponible para el pago de

Inmobiliaria Aldijo S.A.

dividendos en efectivo, pudiendo ser capitalizada en su totalidad o utilizada para absorber pérdidas.

c) Resultados acumulados

Resultados por aplicación de NIIF por primera vez

Registra todo el efecto de la aplicación de NIIF por primera vez, de aquellos ajustes que debieron registrar el efecto contra resultados acumulados.

El saldo acreedor no podrá ser distribuido entre los Accionista, ni puede ser utilizado en aumentar el capital, en virtud de que no corresponde a resultados operacionales, motivo por el que tampoco los trabajadores tendrán derecho a una participación sobre este. Este saldo podrá ser utilizado en enjugar pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiere o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía a sus Accionistas.

Gestión de capital

La gestión de capital se refiere a la administración del patrimonio de la Compañía, las políticas de administración de capital de la Compañía tienen por objetivo:

- Asegurar el normal funcionamiento de sus operaciones y la continuidad del negocio en el largo plazo.
- Asegurar el financiamiento de nuevas inversiones a fin de mantener un crecimiento sostenido en el tiempo.
- Mantener una estructura de capital adecuada acorde a los ciclos económicos que impactan al negocio y a la naturaleza de la industria.
- Maximizar el valor de la Compañía, proveyendo un retorno adecuado para la inversión de los accionistas.

Los requerimientos de capital son incorporados en base a las necesidades de financiamiento de la Compañía, cuidando mantener un nivel de liquidez adecuado y cumpliendo con los resguardos financieros establecidos en el contrato de constitución de la Compañía.

12. Gastos por su naturaleza

El detalle de los gastos por los periodos terminados al 31 de diciembre del 2011 y 2010 son los siguientes:

<u>Detalle</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
<u>Gastos de administración:</u>		
Honorarios y servicios profesionales	70.888	2.883
Impuestos, tasas y contribuciones	46.530	22.430
Servicios básicos	2.483	2.780
Depreciaciones	160.295	160.295
Otros gastos administrativos	242	11.419
Total gastos de administración	280.438	199.807

Inmobiliaria Aldijo S.A.

13. Transacciones con partes relacionadas

La Compañía realiza transacciones con partes relacionadas, sin embargo, las mismas se realizan en iguales condiciones que las mantenidas con terceros. Un resumen de las transacciones con compañías relacionadas al 31 de diciembre del 2011 y 2010 fueron como sigue:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
<u>Almacenes De Prati S.A.</u>		
Arriendos de edificio administrativo	1.784.548	1.663.750
Intereses por préstamos	17.394	
Total	1.801.942	1.663.750

14. Eventos subsecuentes

Entre el 31 de diciembre del 2011 y la fecha de preparación de nuestro informe 24 de abril del 2012, no se han producido eventos que en la opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.