

Inmobiliaria Aldijo S.A.

Estados financieros e informe de los auditores independientes al 31 de diciembre del 2012, con cifras comparativas al 31 de diciembre del 2011

Inmobiliaria Aldijo S.A.

Estados financieros e informe de los auditores independientes al 31 de diciembre del 2012, con cifras comparativas al 31 de diciembre del 2011

CONTENIDO

Opinión de los Auditores Independientes

Estados Financieros Auditados

Estados de Situación Financiera

Estados del Resultado Integral

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

Grant Thornton Ecuador

Av. Amazonas N21-147 y Roca
Edificio Río Amazonas - Piso 2 Of. 201
Quito
T +593 2 255 4729 / 250 3839
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

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

Dictamen sobre los estados financieros

Hemos auditado el estado de situación financiera adjunto de **Inmobiliaria Aldijo S.A.**, al 31 de diciembre del 2012 y los correspondientes estados del resultado integral, 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 **Inmobiliaria Aldijo S.A.** 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 debidas 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.



Grant Thornton

An instinct for growth™

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 relativo de los estados financieros, a sea debida 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 de 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 2012, 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 2012, requerida por disposiciones legales se emitirá por separado.

Marzo, 19 del 2013

Guayaquil, Ecuador

María de los Angeles Guijarro
CPA No. 22.120

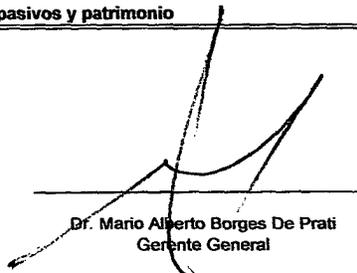
Grant Thornton *Dibtag* Ecuador Cte. *Hdo.*
RNAE No. 322

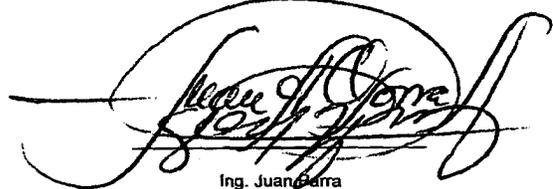
Inmobiliaria Aldijo S.A.

Estados de situación financiera

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2012
con cifras comparativas del año terminado al 31 de diciembre de 2011
(Expresados en dólares de los E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Activos			
Corriente			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	30.712	1.041.598
Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento	7	1.195.548	
Total activo corriente		1.226.260	1.041.598
No corriente			
Propiedades de inversión	8	15.490.837	15.651.131
Total activo no corriente		15.490.837	15.651.131
Total activos		16.717.097	16.692.729
Pasivos y patrimonio			
Corriente			
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar:			
Proveedores		569	477
Impuesto a la renta y otros impuestos	9.b)	281.279	270.734
Total pasivo corriente		281.848	271.211
No corriente			
Pasivo por impuestos diferidos	9.c)	2.624.880	2.739.005
Total pasivo no corriente		2.624.880	2.739.005
Patrimonio			
Capital social	10	800	800
Reservas	10	19.103	19.103
Resultados acumulados	10	13.790.466	13.662.610
Total patrimonio		13.810.369	13.682.513
Total pasivos y patrimonio		16.717.097	16.692.729


Dr. Mario Alberto Borges De Prati
Gerente General


Ing. Juan Parra
Contador General

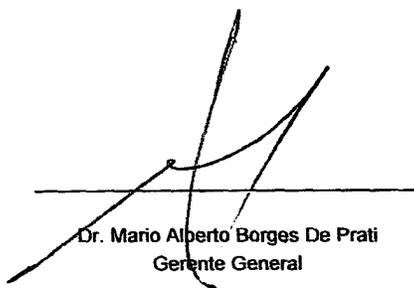
Las notas adjuntas de la No. 1 a la 16 forman parte integral de los estados financieros

Inmobiliaria Aldijo S.A.

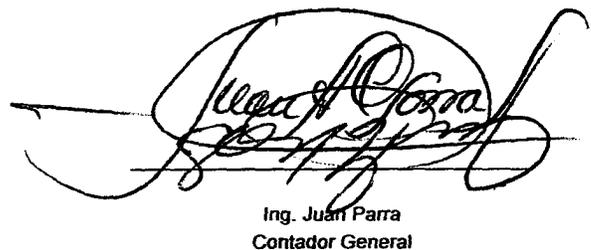
Estados del resultado integral

Por el ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre del 2012,
con cifras comparativas del ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre del 2011
(Expresados en dólares de los E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Ingresos ordinarios	11	1.844.931	1.784.548
Margen bruto		1.844.931	1.784.548
Intereses financieros		20.008	22.885
Otros ingresos		6.816	1.820
Gastos de administración	12	(247.557)	(280.438)
Otros gastos			(95)
Resultado antes de impuesto a la renta		1.624.198	1.528.720
Impuesto a la Renta	9.a)	(296.342)	(281.494)
Resultado integral		1.327.856	1.247.226



Dr. Mario Alberto Borges De Prati
Gerente General



Ing. Juan Parra
Contador General

Las notas adjuntas de la No. 1 a la 16 forman parte integral de los estados financieros

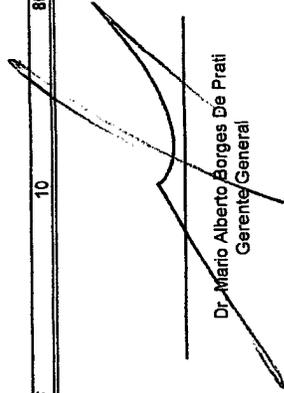
inmobiliaria Aldijo S.A.

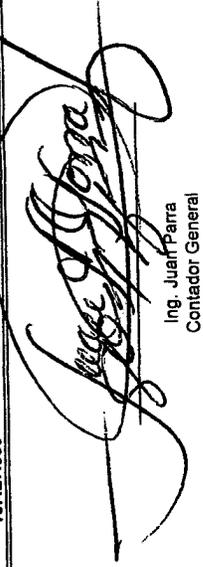
Estados de cambios en el patrimonio

por el año terminado al 31 de diciembre de 2012, con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2011

Expresados en dólares de los E.U.A.)

Notas	Resultados acumulados						Total
	Capital social	Aportaciones futuras capitalizaciones	Reserva legal	Reserva de capital	Resultados por aplicación de NIIF por 1era vez acumulados	Resultados del periodo	
10	800	569	400	18.144	10.427.938	2.299.372	13.836.266
aldos al 31 de diciembre del 2010 en NIIF							
Transferencia a resultados acumulados						1.088.054	1.088.054
Ajuste						21	21
Distribución de dividendos						(1.400.000)	(1.400.000)
Resultado integral del año						1.247.226	1.247.226
aldos al 31 de diciembre del 2011 en NIIF							
10	800	569	400	18.144	10.427.938	1.987.447	13.682.513
Transferencia a resultados acumulados						1.247.226	1.247.226
Distribución de dividendos						(1.200.000)	(1.200.000)
Resultado integral del año						1.327.856	1.327.856
aldos al 31 de diciembre del 2012 en NIIF							
10	800	569	400	18.144	10.427.938	2.034.673	12.810.369


 Dr. Mario Alberto Borges De Prati
 Gerente General


 Ing. Juan Parra
 Contador General

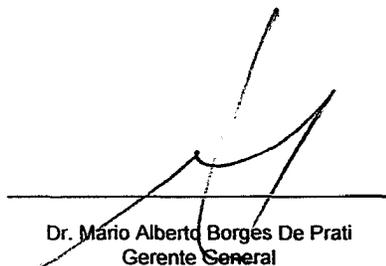
Las notas adjuntas de la No. 1 a la 16 forman parte integral de los estados financieros

Inmobiliaria Aldijo S.A.

Estados de flujos de efectivo

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2012, con cifras comparativas al 31 de diciembre del 2011
(Expresados en dólares de los E.U.A.)

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Flujo originado por actividades de operación		
Efectivo provisto por clientes	1.844.931	1.676.918
Efectivo utilizado en proveedores	(87.171)	(101.763)
Efectivo utilizado en impuestos y otros	(373.645)	(207.478)
Total efectivo neto provisto por actividades de operación	1.384.115	1.367.677
Flujo originado por actividades de financiamiento		
Efectivo utilizado en inversiones	(1.193.282)	
Efectivo utilizado en pago de dividendos	(1.200.000)	(1.400.000)
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento	(2.393.282)	(1.400.000)
Variación neta del efectivo y equivalentes de efectivo	(1.009.167)	(32.323)
Saldo inicial de efectivo y equivalentes de efectivo	1.039.879	1.072.202
Saldo final de efectivo y equivalentes de efectivo	30.712	1.039.879



Dr. Mario Alberto Borges De Prati
Gerente General



Ing. Juan Parra
Contador General

Las notas adjuntas de la No. 1 a la 16 forman parte integral de los estados financieros

Inmobiliaria Aldijo S.A.

Conciliación

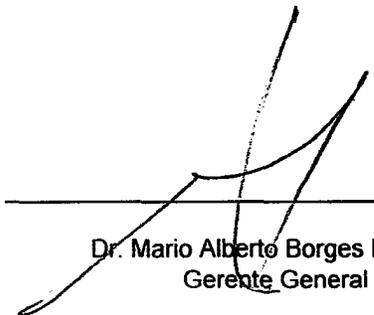
Entre el flujo neto originado por actividades de operación y el resultado neto del año

Por los ejercicios comprendidos entre el 1 de enero y el 31 de diciembre del 2012,

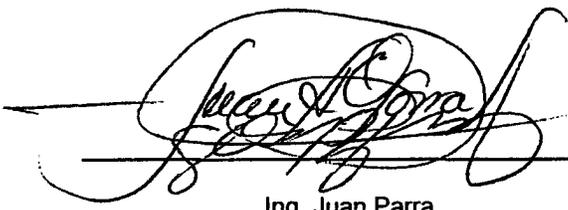
con cifras comparativas de los ejercicios comprendidos entre el 1 de enero y el 31 de diciembre del 2011

(Expresados en dólares de los E.U.A.)

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Resultado neto del año	1.327.856	1.247.226
Partidas de conciliación entre el resultado del periodo total y los flujos de efectivo netos provistos por actividades de operación		
Depreciaciones	160.295	160.316
Provisión intereses ganados	(548)	
Impuesto a la renta	410.467	395.626
Impuestos diferidos	(114.125)	(114.132)
Resultado conciliado	1.783.945	1.689.036
Cambios netos en el capital de trabajo		
Aumento otras cuentas por cobrar	(148.009)	(133.368)
Aumento de otros activos		2.853
Aumento de proveedores	774	18.458
Aumento (disminución) de pasivos por impuesto	(252.595)	(209.302)
Efectivo neto provisto por actividades de operación	1.384.115	1.367.677



Dr. Mario Alberto Borges De Prati
Gerente General



Ing. Juan Parra
Contador General

Las notas adjuntas de la No. 1 a la 16 forman parte integral de los estados financieros

Inmobiliaria Aldijo S.A.

Notas a los estados financieros Al 31 de diciembre del 2012 y 2011 (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 NIC 1 – Presentación de estados financieros, estas políticas han sido diseñadas en función de las NIIF traducidas al español vigentes al 31 de diciembre del 2012.

a) Declaración de conformidad y presentación

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

La Compañía de acuerdo a lo establecido por la NIC 1– Presentación de estados financieros presenta información comparativa respecto del periodo anterior para todos los importes incluidos en los estados financieros del año corriente.

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

Inmobiliaria Aldijo S.A.

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, como costo atribuido por conversión a NIIF por primera vez, pero cuya medición posterior es el costo.

c) 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:

Deterioro de activos

Una pérdida por deterioro se reconoce por la cantidad por la cual el monto en libros del activo o de la unidad generadora de efectivo excede su monto recuperable.

Los activos no financieros como Propiedades de inversión sujetos a depreciación se someten a pruebas de deterioro siempre que algún suceso o cambio en las circunstancias indique que el valor en libros puede no ser recuperable. Para revisar si los activos han sufrido una pérdida por deterioro de valor, la Compañía primero analiza si los activos sujetos a análisis de deterioro presentan indicios de deterioro para lo cual se establece los siguientes parámetros que deben considerarse:

- a) Disminución significativa del valor de mercado del activo;
- b) Cambios significativos adversos para la empresa en el entorno tecnológico, comercial, económico o legal en que opera o en el mercado al cual está dirigido el activo;
- c) Evidencia sobre la obsolescencia o daño físico del activo;
- d) Cambios significativos con efecto adverso en relación con el grado o con la forma en que el activo se usa o se espera usar; y

Inmobiliaria Aldijo S.A.

- e) Evidencia, que indica que el rendimiento económico del activo es o será peor que lo esperado.

Los resultados reales pueden variar, y pueden causar ajustes significativos a los activos de la Compañía dentro del siguiente ejercicio.

Vida útil y valores residuales de propiedades de inversión

La determinación de las vidas útiles y los valores residuales de los componentes de vida útil definida involucra juicios y supuestos que podrían ser afectados si cambian las circunstancias. La administración revisa estos supuestos en forma periódica y los ajusta en base prospectiva en el caso de identificarse algún cambio.

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.

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) **Activos financieros**

Los activos financieros se reconocen cuando los mismos son parte de las cláusulas contractuales de un instrumento financiero.

Los activos financieros se dan de baja cuando los derechos contractuales a los flujos de efectivo de un activo financiero expiran, o cuando el activo financiero y todos los riesgos sustanciales y recompensas han sido transferidos.

Los activos financieros que la Compañía adquiera pueden ser clasificados de la siguiente manera: a valor razonable con cambios en resultados, activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar y activos financieros disponibles para la venta. La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos financieros.

Inmobiliaria Aldijo S.A.

Reconocimiento de activos financieros

Los activos financieros se miden inicialmente al valor razonable ajustado por los costos de la operación, excepto los activos financieros que se llevan a valor razonable a través de utilidades o pérdidas, que se miden inicialmente al valor razonable.

Los activos financieros se miden posteriormente como se describe a continuación.

i) Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento

Las inversiones mantenidas hasta el vencimiento son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables y vencimientos fijos diferentes a los préstamos y cuentas por cobrar. Las inversiones se clasifican como mantenidas hasta el vencimiento si la Compañía tiene la intención y la capacidad de mantenerlas hasta el vencimiento. La Compañía tiene clasificadas dentro de este grupo a certificados de depósito a plazo en instituciones financieras.

Las inversiones mantenidas hasta su vencimiento se miden posteriormente al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. En caso de que exista evidencia objetiva de que la inversión está deteriorada, determinado mediante referencia a clasificaciones crediticias externas, el activo financiero se mide al valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados. Cualquier cambio en el monto en libros de la inversión, incluyendo pérdidas por deterioro, se reconoce en utilidades o pérdidas del ejercicio en el cual ocurren.

g) 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.

h) Depreciación de las propiedades de inversión

La depreciación es determinada, aplicando el método lineal, sobre el costo de los activos menos su valor residual. La depreciación de cada período se registra con cargo al resultado de cada período y se calcula en función de los años de la vida útil estimada de los diferentes bienes.

Los terrenos sobre los que se encuentran construidos los edificios se presentan por separado ya que tienen una vida útil indefinida y por lo tanto, no son objeto de depreciación.

Inmobiliaria Aldijo S.A.

La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada período, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

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 el impuesto corriente (causado) e impuestos diferidos. Los impuestos se reconocen en el resultado, excepto en la medida en que estos se refieran a partidas reconocidas en el otro resultado integral o directamente en el patrimonio neto. En este caso, el impuesto también se reconoce en el otro resultado integral o directamente en patrimonio neto, respectivamente.

j) Impuesto corriente

El impuesto corriente es el que se estima pagar o recuperar en el ejercicio, utilizando las tasas impositivas y leyes tributarias aprobadas o a punto de aprobarse en la fecha del balance de situación, correspondiente al ejercicio presente y a cualquier ajuste a pagar o a recuperar relativo a ejercicios anteriores.

El cálculo del impuesto corriente se basa en las tasas fiscales que han sido promulgadas o que estén sustancialmente promulgadas al cierre del periodo de reporte.

ii) Impuesto diferido

El impuesto diferido se calcula utilizando el método del balance que identifica las diferencias temporarias que surgen entre los saldos reconocidos a efectos de información financiera y los saldos a efectos fiscales. Sin embargo, los impuestos diferidos no se contabilizan si surgen del reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción, distinta de una combinación de negocios, que, en el momento de la transacción, no afecta ni al resultado contable ni a la ganancia o pérdida fiscal.

El impuesto diferido se determina usando tasas impositivas (y leyes) aprobadas o a punto de aprobarse en la fecha del balance y que se espera serán de aplicación cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide. 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.

Los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se compensan si, y solo si, existe un derecho legalmente reconocido de compensar los activos por impuesto corriente con los pasivos por impuesto corriente y cuando los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se derivan del impuesto sobre las ganancias correspondientes a la misma autoridad fiscal, que recaen sobre la misma entidad o sujeto fiscal, o diferentes entidades o

Inmobiliaria Aldijo S.A.

sujetos fiscales, que pretenden liquidar los activos y pasivos fiscales corrientes por su importe neto.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se reconocen en los estados financieros como activos y pasivos no corrientes, con independencia de su fecha esperada de realización o liquidación.

j) Acreedores comerciales y cuentas por pagar

Las cuentas comerciales a pagar son obligaciones de pago por bienes o servicios que se han adquirido de los proveedores en el curso ordinario de las operaciones.

Los acreedores comerciales y otras cuentas por pagar se reconocen a su valor nominal, ya que su plazo medio de pago es reducido y no existe una diferencia relevante con su valor razonable.

k) Provisiones, Activos contingentes y Pasivos Contingentes

Las provisiones son reconocidas cuando existen obligaciones presentes como resultado de un evento pasado y probablemente lleven a una salida de recursos económicos por parte de la Compañía y los montos se pueden estimar con cierta fiabilidad. El tiempo o el 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.

Las provisiones son descontadas al valor presente si se estima que el efecto del descuento es significativo. 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 considere poco probable o remota una posible salida de recursos económicos como resultado de las obligaciones presentes, no se reconoce ningún pasivo.

La posible entrada de beneficios económicos a la Compañía que aún no cumpla con los criterios de reconocimiento de activo, se consideran como activos contingentes.

l) Distribución de dividendos

La distribución de dividendos a los accionistas de la Compañía se reconoce como un pasivo en las cuentas anuales en el ejercicio en que los dividendos son aprobados por los accionistas de la Compañía.

m) Ingresos

Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar y se imputan a la cuenta de resultados.

Inmobiliaria Aldijo S.A.

n) Gastos

Los gastos se registran al costo de la contraprestación recibida. Los gastos se imputan a la cuenta de resultados en función del criterio del devengo, es decir, en la medida que sea probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Compañía y puedan ser confiablemente medidos, con independencia del momento en que se produzca el pago derivado de ello.

o) Estado de flujo de efectivo

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

Efectivo en caja y bancos: incluyen el efectivo en caja y bancos que están sujetos a un riesgo insignificante de cambio de valor.

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

p) 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.

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

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros, existen ciertas normas, enmiendas e interpretaciones a las normas ya existentes que aún no son de efectiva aplicación y que no han sido adoptadas por la Compañía.

La Compañía no adoptó las NIIF o revisiones de NIIF que se detallan a continuación, dado que su aplicación no es exigida o de aplicación obligatoria al cierre del período terminado el 31 de diciembre de 2012:

- NIIF 9 (modificada en 2010): Aplicable en los ejercicios que se inicien el o después del 1ro. de enero de 2015. introduce nuevos requerimientos para la clasificación y medición de activos y pasivos financieros y para ser dados de baja; requiere que todos los activos financieros que están dentro del alcance de la NIC 39 Instrumentos financieros – Reconocimiento y Medición sean medidos posteriormente a costo amortizado o valor razonable. Para los cambios en el valor razonable de pasivos financieros que son designados como pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados, el

Inmobiliaria Aldijo S.A.

monto del cambio en el valor razonable del pasivo financiero que es atribuible a los cambios en el riesgo de crédito de esa deuda es reconocido a través de otros resultados integrales, a menos que el reconocimiento de los cambios en el riesgo de crédito de la deuda en otro resultado integral creara o incrementara la asimetría contable. Anteriormente, de acuerdo con la NIC 39, el monto total del cambio en el valor razonable del pasivo financiero designado a valor razonable con cambios en resultados, era reconocido en pérdidas y ganancias.

- NIIF 10: Estados financieros consolidados, y su enmienda “Entidades de inversión”: Emitida el 12 de mayo de 2011. Establece los principios para la preparación y presentación de los estados financieros consolidados cuando la entidad controla una o más entidades; esta norma reemplaza los requisitos de consolidación establecidos en la SIC-12 Consolidación – Entidades de cometido específico y en la NIC 27 Estados financieros consolidados y separados. Si bien la norma es efectiva para períodos anuales que comiencen a partir del 1° de enero de 2013, se aconseja su aplicación anticipada. La NIIF 10 se basa en los principios existentes para identificar al concepto de control como el factor determinante para establecer si una entidad debe estar incluida en los estados financieros consolidados de la sociedad controladora. La norma proporciona orientación adicional para ayudar en la determinación de control donde esto es difícil de evaluar.
- NIIF 11 - Acuerdos conjuntos: Emitida el 12 de mayo de 2011 y aplicable a ejercicios que se inicien el o después del 1ro de enero de 2013; prevé reflejar de una manera más realista las implicaciones de los acuerdos conjuntos, centrándose en los derechos y obligaciones del acuerdo, en lugar de su forma jurídica (como es el caso actualmente). La norma está enfocada en resolver las inconsistencias en la exposición de los acuerdos conjuntos al exigir un método simple para registrar las participaciones en entidades controladas de forma conjunta.
- NIIF 12 - Exposición de intereses en otras entidades: Emitida el 12 de mayo de 2011, es una norma nueva y completa que trata sobre los requisitos de exposición para todos los tipos de interés en otras entidades, incluidas las subsidiarias, los acuerdos conjuntos, y entidades asociadas y estructuras no consolidadas. Es efectiva para ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2013. Se aconseja su aplicación.
- NIIF 13 - Medición del valor razonable: Emitida el 12 de mayo de 2011 y aplicable en los ejercicios que se inicien el o después del 1ro. de enero de 2013, establece una sola estructura para la medición del valor razonable cuando es requerido por otras normas. Esta NIIF aplica a los elementos tanto financieros como no financieros medidos a valor razonable. Valor razonable se define como “el precio que sería recibido para vender un activo o pagado para transferir un pasivo en una transacción ordenada entre los participantes en el mercado a la fecha de medición”.
- NIC 19 - Beneficios a empleados: la enmienda incluye un número de mejoras específicas a la Norma, esta versión modificada de NIC 19 es efectiva para los ejercicios que comienzan el 1ro. de enero de 2013.. Los principales cambios están referidos a:

Inmobiliaria Aldijo S.A.

- eliminar el “método corredor”, requiriendo a las entidades reconocer todas las ganancias y pérdidas que surgen en el período;
 - racionalizar la presentación de cambios en los activos y pasivos del plan;
 - mejorar los requisitos de exposición, incluyendo información sobre las características de los planes de beneficio y los riesgos a los que las entidades se exponen a través de la participación en ellos.
- NIC 32 y NIIF 7 - Enmienda sobre compensación de activos financieros con pasivos financieros: La enmienda Compensación de Activos Financieros y Pasivos Financieros (Modificaciones a la NIC 32 y de la NIIF 7), emitida en diciembre de 2011, derogó el párrafo GA38 y añadió los párrafos GA38A a GA38F, según los cuales una entidad aplicará esas modificaciones a periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2014. Una entidad aplicará esas modificaciones de forma retroactiva. Se permite su aplicación anticipada.
 - Mejoras a las NIIF emitidas en 2012: Incluyen mejoras a las siguientes normas: NIIF 1 Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera, NIC 1 Presentación de Estados Financieros, NIC 16 Propiedades, Planta y Equipo, NIC 32 Instrumentos Financieros: Presentación, NIC 34 Información Financiera Intermedia. Aplicable a periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2013. Se permite su aplicación anticipada.

5. 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 más o menos significativa el valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados. Las políticas de administración de riesgo son aprobadas y revisadas periódicamente por su Administración.

A continuación se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la Compañía, así como una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte de la Compañía, si es el caso.

a) Riesgo operacional

El riesgo operacional comprende la posibilidad de incurrir en pérdidas por deficiencias o fallas o inadecuaciones de los siguientes aspectos o factores de riesgos:

- Recurso Humano, que es el personal vinculado directa o indirectamente con la ejecución de los procesos de la Compañía.
- Tecnología, que es el conjunto de herramientas de hardware, software y comunicaciones, que soportan los procesos de la Compañía.
- Infraestructura, que son elementos de apoyo para la realización de las actividades.

La Compañía tiene definidos procedimientos tendientes a que se administre efectivamente su riesgo operativo en concordancia con los lineamientos de los

Inmobiliaria Aldijo S.A.

organismos de control y del directorio, basados en sistemas de reportes internos y externos.

6. Efectivo en caja y bancos

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011 el saldo de efectivo en caja y bancos se compone como sigue:

<u>Detalle</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Caja	22	15
Instituciones bancarias:		
Banco Guayaquil	25.082	7.856
Banco Bolivariano	5.608	31.021
	<u>30.690</u>	<u>38.877</u>
Total	<u>30.712</u>	<u>38.892</u>

7. Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011 el rubro de activos financieros mantenidos al vencimiento se encuentra conformado por:

2012							
<u>Fecha de emisión</u>	<u>Institución</u>	<u>Documento</u>	<u>Tasa</u>	<u>Plazo en días</u>	<u>Valor</u>	<u>Intereses</u>	<u>Total</u>
28/12/2012	Banco de Guayaquil	502965	5,50%	94	1.195.000	548	1.195.548
	Total				1.195.000	548	1.195.548

2011							
<u>Fecha de emisión</u>	<u>Institución</u>	<u>Documento</u>	<u>Tasa</u>	<u>Plazo en días</u>	<u>Valor</u>	<u>Intereses</u>	<u>Total</u>
19/12/2011	Banco de Guayaquil	48357	5,15%	90	1.000.987	1.719	1.002.706
	Total				1.000.987	1.719	1.002.706

Inmobiliaria Aldijo S.A.

8. Propiedades de Inversión, neto

El movimiento de las propiedades de inversión al 31 de diciembre del 2012 y 2011 fue como sigue:

	2012		
	Saldo inicial	Adiciones	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	(320.590)	(160.294)	(480.884)
Total Propiedades de Inversión	15.651.131	(160.294)	15.490.837

	2011		
	Saldo inicial	Adiciones	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 Propiedades de Inversión	15.811.426	(160.295)	15.651.131

La depreciación de los activos se calcula linealmente a lo largo de su correspondiente vida útil, la cual 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 propiedades de inversión se registra dentro de los gastos de administración. Como parte del proceso de adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera la Compañía decidió medir el terreno y su edificio a su valor razonable obtenido a través de un informe de valuación realizado por un perito independiente, utilizando técnicas y metodología incorporada en la normativa, considerando el costo revaluado como costo atribuido, siendo su medición posterior el método del costo.

9. 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 23% aplicable a la utilidad gravable por el período comprendido entre 1 de enero al 31 de diciembre del 2012 (24% aplicable a la utilidad gravable

Inmobiliaria Aldijo S.A.

comprendida al periodo comprendido entre el 1 de enero al 31 de diciembre del 2011). Un detalle de la conciliación tributaria es como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Resultado neto	1.738.323 ✓	1.642.852
Menos: Efecto impuesto diferido (1)	(114.125)	(114.132)
Resultado antes de impuesto a la renta	1.624.198	1.528.720
Más: Gastos no deducibles	160.441	119.721
Base imponible	1.784.639 /	1.648.441
Impuesto a la renta causado	410.467	395.626
Impuesto a la renta por pagar mayor entre el anticipo y el impuesto causado	410.467	395.626
Menos retenciones de impuesto a la renta	(148.009)	(143.031)
Impuesto a la renta por pagar	262.458	252.595

(1) Comprende los ajustes por NIF que de acuerdo al criterio de la administración y sus asesores tributarios no son contemplados para la base de cálculo del impuesto a la renta de la Compañía.

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 el siguiente es el cargo a resultados por impuestos corrientes y diferidos del año:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Gasto impuesto a la renta corriente	410.467	395.626
Impuesto a la renta diferido	(114.125)	(114.132)
Gasto impuesto a la renta del año	296.342	281.494

El gasto por impuesto a la renta en el estado de resultados difiere del impuesto teórico que se habría obtenido empleando la tasa impositiva vigente al cierre de cada ejercicio sobre el resultado antes de impuesto a la renta, por las razones que se detallan en la conciliación a continuación:

	<u>2012</u>		<u>2011</u>	
	<u>Porcentaje</u>	<u>Valor</u>	<u>Porcentaje</u>	<u>Valor</u>
Tasa impositiva nominal	23%	373.566	24%	366.892
Más:				
Gastos no deducibles	2,27%	36.901	1,74%	28.733
Tasa impositiva efectiva	25,27%	410.467	25,74%	395.626

Inmobiliaria Aldijo S.A.

b) Pasivos por impuestos corrientes

Un detalle de pasivos por impuestos corrientes al 31 de diciembre del 2012 y 2011, es como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Impuesto a la renta por pagar - Nota 9 (a)	262.458	252.595
Impuesto al Valor Agregado por pagar	18.821	17.847
Retenciones de IVA por pagar		236
Retenciones en la fuente por pagar		56
Total	281.279	270.734

Los movimientos de la provisión de impuesto a la renta al 31 de diciembre del 2012 y 2011 son como sigue:

<u>Detalle</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Saldo al inicio del año	252.595	209.297
Provisión del periodo	262.458	252.595
Pagos efectuados	(252.595)	(209.297)
Saldos al final del año	262.458	252.595

c) Impuestos diferidos

El detalle de los saldos acumulados por impuestos diferidos al 31 de diciembre del 2012 y 2011, es el siguiente:

	<u>2012</u>		
	<u>Saldos al comienzo del año</u>	<u>Reconocido en los resultados</u>	<u>Saldos al fin del año</u>
<i>Pasivo por impuesto diferido:</i>			
Propiedades de inversión	(2.739.005)	114.125	(2.624.880)
Total	(2.739.005)	114.125	(2.624.880)

Inmobiliaria Aldijo S.A.

2011			
	Saldos al comienzo del año	Reconocido en los resultados	Saldos al fin del año
Pasivo por impuesto diferido:			
Propiedades de inversión	(2.853.137)	114.132	(2.739.005)
Total	(2.853.137)	114.132	(2.739.005)

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 el efecto neto por impuesto diferido registrado en los resultados del ejercicio son un ingreso de impuesto a la renta por US\$114.125 y US\$ 114.132, en el año 2012 y 2011, respectivamente.

En el Registro Oficial No. 351 (Suplemento) del 29 de diciembre de 2010 se publicó el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversión aprobado por la Asamblea Nacional. Entre los principales aspectos esta normativa estableció incentivos fiscales, de los cuales y entre los más importantes está la reducción progresiva de tres puntos porcentuales en el impuesto a la renta para las empresas, esto es una tarifa de impuesto a la renta de 24% para el año 2011, 23% para el año 2012 y 22% para el año fiscal 2013 en adelante. En consideración a esta disposición legal, los activos y pasivos por impuestos diferidos fueron medidos con las siguientes tasas:

Al 31 de diciembre de 2012	23%
Al 31 de diciembre de 2011	24%

c) Dividendos

De acuerdo a la reforma tributaria a la Ley de Régimen Tributario Interno y a la Ley Reformatoria 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. Según acta de junta general extraordinaria de accionistas celebrada el 3 de mayo del 2011 se autorizó la distribución de dividendos a sus accionistas por US\$ 1.400.000 y con acta de junta general de accionistas del 19 de abril del 2012 se autorizó la distribución de US\$1.200.000.

d) Contingencias

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

Inmobiliaria Aldijo S.A.

10. 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 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.

Inmobiliaria Aldijo S.A.

11. Ingresos

El detalle de los ingresos ordinarios por los periodos terminados al 31 de diciembre del 2012 y 2011 son los siguientes:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Ingresos por arriendo	1.844.931	1.784.548
Total	1.844.931	1.784.548

Los ingresos de la Compañía provienen principalmente del arriendo de un bien inmueble, de acuerdo a contrato vigente por US\$156.838 mensuales.

12. Gastos por su naturaleza

El detalle de los gastos por los periodos terminados al 31 de diciembre del 2012 y 2011 son los siguientes:

<u>Detalle</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<u>Gastos de administración:</u>		
Honorarios y servicios profesionales	8.579	46.530
Impuestos, tasas y contribuciones	71.783	70.888
Servicios básicos	6.900	2.483
Depreciaciones	160.295	160.295
Otros gastos administrativos		242
Total gastos de administración	247.557	280.438

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 2012 y 2011 fueron como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<u>Almacenes De Prati S.A.</u>		
Arriendos de edificio administrativo	1.844.931	1.784.548
Intereses por préstamos		17.394
Reembolsos consumo de agua	6.816	
Total	1.851.747	1.801.942

Inmobiliaria Aldijo S.A.

14. Reclasificaciones

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, hemos reclasificado ciertas partidas en los estados financieros auditados con respecto a los registros contables de la Compañía, para efectos de una presentación adecuada de los saldos de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera, las mismas se detallan a continuación:

	2012		Estados Financieros auditados	
	Estados financieros internos del Fideicomiso	Reclasificaciones		
		Debe	Haber	
Estado de situación financiera				
Activos financieros mantenidos hasta el vencimiento	1.195.000	548		1.195.548
Otras cuentas por cobrar	548		548	
<hr/>				
	2011		Estados Financieros auditados	
	Estados financieros internos del Fideicomiso	Reclasificaciones		
		Debe	Haber	
Estado de situación financiera				
Activos financieros mantenidos hasta el vencimiento	1.000.987	1.719		1.002.706
Otras cuentas por cobrar	1.719		1.719	

15. Eventos subsecuentes

Entre el 31 de diciembre del 2012 y la fecha de preparación de nuestro informe 19 de marzo del 2013, no se han producido eventos que en la opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.

16. Autorización de los estados financieros

Los estados financieros de Inmobiliaria Aldijo S.A. por el año terminado el 31 de diciembre de 2012 serán aprobados de manera definitiva en junta de accionistas de acuerdo a lo dispuesto por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.