

Inmobiliaria Aldijo S.A.

Estados financieros e informe de los auditores independientes al 31 de diciembre del 2013, con cifras comparativas al 31 de diciembre del 2012

CONTENIDO

Opinión de los Auditores Independientes

Estados de Situación Financiera

Estados del Resultado

Estados de Cambios en el Patrimonio

Estados de Flujos de Efectivo

Notas a los Estados Financieros:

1. Identificación de la Compañía
2. Operaciones
3. Marco normativo
4. Declaración de conformidad y presentación
5. Políticas contables
6. Nuevas NIIF e Interpretaciones del Comité de Interpretaciones NIIF (CINIIF) no Adoptadas
7. Gestión de riesgos financieros y definición de cobertura
8. Efectivo en caja y bancos
9. Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento
10. Propiedades de inversión, neto
11. Impuesto a la renta
12. Patrimonio de los accionistas
13. Ingresos
14. Gastos por su naturaleza
15. Transacciones con partes relacionadas
16. Reclasificaciones
17. Eventos subsecuentes
18. Autorización de 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™

Grant Thornton Ecuador

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

Cdla Kennedy Norte Mz 104
solares 3/4/5 Gabriel Pino Roca
entre Vicente Norero de Luca y
Ezequiel Flores. Cond Colón, P2 Of 2D
Guayaquil
T +593 4 268 0057 / 268 0168

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 2013 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 2013, 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 2013, requerida por disposiciones legales se emitirá por separado.

Abril, 15 del 2014

Guayaquil, Ecuador

María de los Angeles Guijarro

CPA No. 22.120

Cía. Ltda.

Grant Thornton
RNAE No. 322

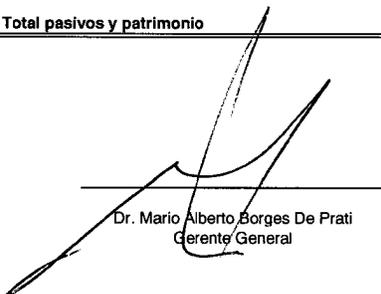
Domingo Ewedoza

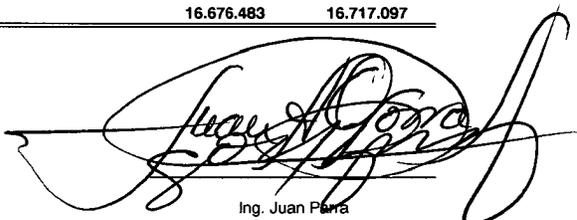
Inmobiliaria Aldijo S.A.

Estados de situación financiera

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2013
con cifras comparativas del año terminado al 31 de diciembre de 2012
(Expresados en dólares de los E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Activos			
Corriente			
Efectivo en caja y bancos	8	1.345.941	30.712
Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento	9		1.195.548
Total activo corriente		1.345.941	1.226.260
No corriente			
Propiedades de inversión	10	15.330.542	15.490.837
Total activo no corriente		15.330.542	15.490.837
Total activos		16.676.483	16.717.097
Pasivos y patrimonio			
Corriente			
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar:			
Proveedores		4	569
Obligaciones fiscales por pagar	11.b)	270.083	281.279
Total pasivo corriente		270.087	281.848
No corriente			
Pasivo por impuestos diferidos	11.c)	2.396.353	2.624.880
Total pasivo no corriente		2.396.353	2.624.880
Patrimonio			
Capital social		800	800
Reservas		19.103	19.103
Resultados acumulados		13.990.140	13.790.466
Total patrimonio	12	14.010.043	13.810.369
Total pasivos y patrimonio		16.676.483	16.717.097


Dr. Mario Alberto Borges De Prati
Gerente General


Ing. Juan Para
Contador General

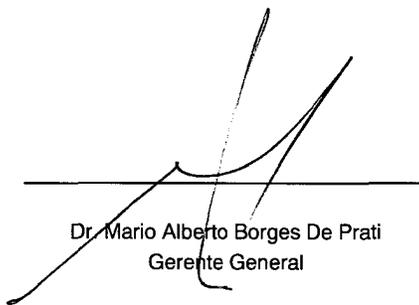
Las notas adjuntas de la No. 1 a la 18 forman parte integral de los estados financieros

Inmobiliaria Aldijo S.A.

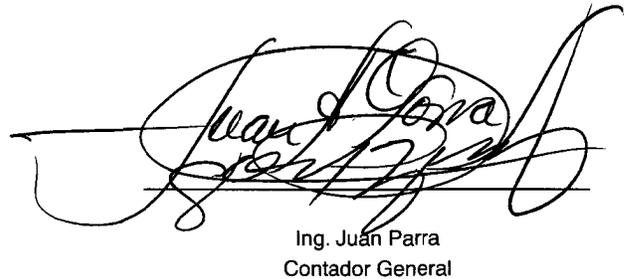
Estados del resultado

Por el ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre del 2013,
con cifras comparativas del ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre del 2012
(Expresados en dólares de los E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Ingresos ordinarios	13	1.909.503	1.844.931
Margen bruto		1.909.503	1.844.931
Otros ingresos:			
Intereses financieros		21.900	20.008
Otros ingresos		571	6.816
		22.471	26.824
Gastos:			
Gastos de administración	14	(256.620)	(247.557)
Otros gastos		(394)	
		(257.014)	(247.557)
Resultado antes de impuesto a la renta		1.674.960	1.624.198
Impuesto a la Renta	11.a)	(175.286)	(296.342)
Resultado neto		1.499.674	1.327.856



Dr. Mario Alberto Borges De Prati
Gerente General



Ing. Juan Parra
Contador General

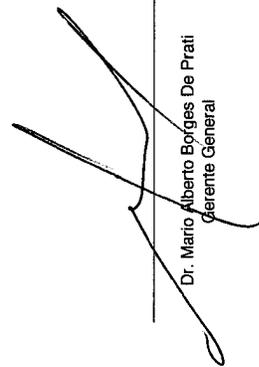
Las notas adjuntas de la No. 1 a la 18 forman parte integral de los estados financieros

Inmobiliaria Aldijo S.A.

Estados de cambios en el patrimonio

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2013, con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2012
(Expresados en dólares de los E.U.A.)

	Notas	Capital social	Aportaciones futuras capitalizaciones	Reserva legal	Reserva capital	Resultados acumulados			
						Resultados acumulados por aplicación de NIIF por 1era vez	Resultados acumulados	Resultado del período	Total
Saldos al 31 de diciembre del 2011	12	800	559	400	18.144	10.427.938	1.987.447	1.247.225	13.682.513
Transferencia a resultados acumulados									
Distribución de dividendos							1.247.225	(1.247.225)	(1.200.000)
Resultado integral del año								1.327.856	1.327.856
Saldos al 31 de diciembre del 2012	12	800	559	400	18.144	10.427.938	2.034.672	1.327.856	13.810.369
Transferencia a resultados acumulados									
Distribución de dividendos							1.327.856	(1.327.856)	(1.300.000)
Resultado neto del año								1.499.674	1.499.674
Saldos al 31 de Diciembre del 2013	12	800	559	400	18.144	10.427.938	2.062.528	1.499.674	14.010.043



Dr. Mario Alberto Borges De Prati
Gerente General



Ing. Juan Parra
Contador General

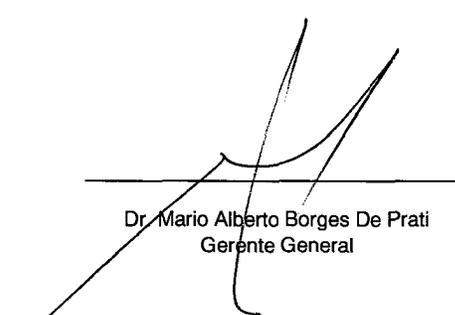
Las notas adjuntas de la No. 1 a la 18 forman parte integral de los estados financieros

Inmobiliaria Aldijo S.A.

Estados de flujos de efectivo

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2013, con cifras comparativas al 31 de diciembre del 2012
(Expresados en dólares de los E.U.A.)

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Flujo originado por actividades de operación		
Efectivo provisto por clientes	1.909.503	1.844.931
Efectivo utilizado en proveedores	(97.282)	(87.171)
Efectivo utilizado en impuestos y otros	(392.540)	(373.645)
Total efectivo neto provisto por actividades de operación	1.419.681	1.384.115
Flujo originado por actividades de inversión		
Efectivo provisto (utilizado) en inversiones	1.195.548	(1.193.282)
Total efectivo neto utilizado en actividades de inversión	1.195.548	(1.193.282)
Flujo originado por actividades de financiamiento		
Efectivo utilizado en pago de dividendos	(1.300.000)	(1.200.000)
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento	(1.300.000)	(1.200.000)
Variación neta del efectivo en caja y bancos	1.315.229	(1.009.167)
Saldo inicial de efectivo en caja y bancos	30.712	1.039.879
Saldo final de efectivo en caja y bancos	1.345.941	30.712



Dr. Mario Alberto Borges De Prati
Gerente General



Ing. Juan Parra
Contador General

Las notas adjuntas de la No. 1 a la 18 forman parte integral de los estados financieros

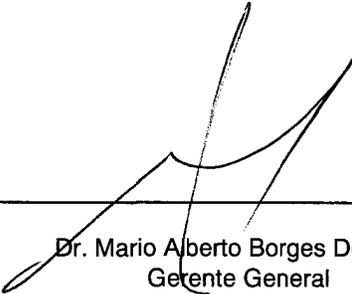
Inmobiliaria Aldijo S.A.

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 2013,
con cifras comparativas de los ejercicios comprendidos entre el 1 de enero y el 31 de diciembre del 2012
(Expresados en dólares de los E.U.A.)

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Resultado neto del año	1.499.674	1.327.856
Partidas de conciliación entre el resultado del periodo total y los flujos de efectivo netos provistos por actividades de operación		
Depreciaciones	160.295	160.295
Provisión intereses ganados		(548)
Impuesto a la renta	403.813	410.467
Impuestos diferidos	(228.527)	(114.125)
Resultado conciliado	1.835.255	1.783.945
Cambios netos en el capital de trabajo		
Aumento otras cuentas por cobrar	(153.210)	(148.009)
Aumento de proveedores	94	774
Disminución de pasivos por impuesto	(262.458)	(252.595)
Efectivo neto provisto por actividades de operación	1.419.681	1.384.115



Dr. Mario Alberto Borges De Prati
Gerente General



Ing. Juan Parra
Contador General

Las notas adjuntas de la No. 1 a la 18 forman parte integral de los estados financieros