

Exp. 19014

6032

INMOBILIARIA ALDIJO S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2010,
con cifras comparativas al 31 de diciembre del 2009 con
Opinión de los Auditores Externos Independientes



INMOBILIARIA ALDIJO S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010
CON CIFRAS COMPARATIVAS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009

ÍNDICE

Informe de los Auditores Externos Independientes

Estados Financieros Auditados

Balances Generales

Estados de Resultados

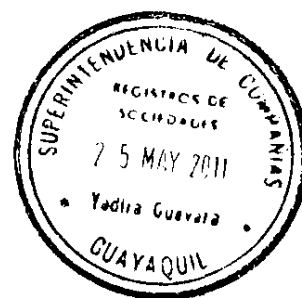
Estados de Cambios en el Patrimonio

Estados de Flujos de Efectivo

Notas a los Estados Financieros

Signos utilizados

US\$	Dólares de los Estados Unidos de América
NEC	Norma Ecuatoriana de Contabilidad
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

**A los señores Accionistas de:
INMOBILIARIA ALDIJO S.A.**

Dictamen sobre los estados financieros

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de **INMOBILIARIA ALDIJO S.A.**, que comprenden el balance general al 31 de diciembre del 2010, y el correspondiente estado de resultados, estado de cambios en el patrimonio y estado 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 la responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad. 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. Hemos efectuado nuestra auditoría 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 relativo 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 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 antes mencionados presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **INMOBILIARIA ALDIJO S.A.**, al 31 de diciembre del 2010, los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad.



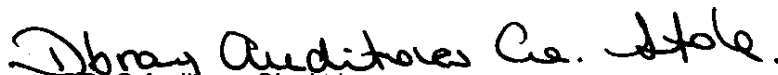
MOORE STEPHENS

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 2010, requerida por disposiciones legales, se emitirá por separado.

Marzo, 14 del 2011
Guayaquil, Ecuador


María de los Ángeles Guíjarro
CPA No. 22.120


DBRAG Auditores Cía. Ltda.
Representantes de Moore Stephens en Ecuador
RNAE No.322



INMOBILIARIA ALDIJO S.A.

BALANCES GENERALES

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010, CON CIFRAS COMPARATIVAS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009

(Expresados en Dólares de E.U.A.)

	<u>Nota</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
<u>Activo</u>			
Activo Corriente			
Efectivo en caja y bancos		1.072.203	6.637
Anticipos, impuestos	4	11.381	331.677
Total activo corriente		1.083.584	338.314
Activo fijo -neto	5	2.530.335	2.690.623
Otros Activos			
Otros activos		14.036	7.599
Inversiones en Acciones		14	14
Total otros activo		14.050	7.613
Total activo		<u>3.627.969</u>	<u>3.036.550</u>
<u>Pasivo y Patrimonio de los Accionistas</u>			
Pasivo corriente:			
Porción corriente del pasivo a largo plazo	6	-	312.500
Cuentas por pagar		163	96.991
Obligaciones fiscales		209.298	307.771
Total pasivo corriente		209.461	717.262
Patrimonio de los accionistas	8	3.418.508	2.319.288
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		<u>3.627.969</u>	<u>3.036.550</u>

Las notas son parte integrante de los estados financieros

Dr. Mario Alberto Borges De Prati
GERENTE

C.P.A. Carlos Araujo Villao
CONTADOR GENERAL

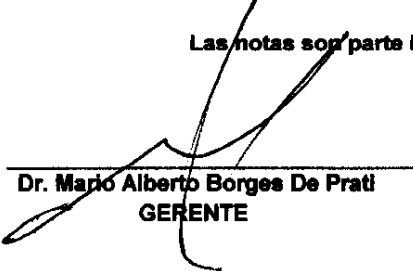
INMOBILIARIA ALDIJO S.A.

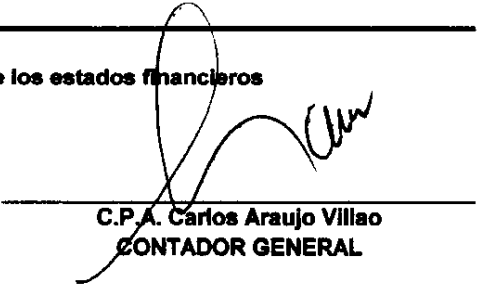
ESTADOS DE RESULTADOS

**POR EL PERÍODO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ENERO Y EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010,
CON CIFRAS COMPARATIVAS ENTRE EL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009
(Expresados en Dólares de E.U.A.)**

	<u>Notas</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Ingresos:			
Operacionales	9	1.663.750	1.512.500
Total Ingresos		1.663.750	1.512.500
Gastos:			
Gastos de administración		(188.621)	(199.085)
Gastos financieros		(9.485)	(82.331)
Total gastos operacionales		(198.106)	(281.416)
Utilidad antes de impuesto a la renta		1.465.644	1.231.084
(-) 25% Impuesto a la Renta	7	(366.411)	(307.771)
Utilidad neta		<u>1.099.233</u>	<u>923.313</u>
Utilidad neta por acción		549,62	461,66

Las notas son parte integrante de los estados financieros


Dr. Mario Alberto Borges De Prati
GERENTE


C.P.A. Carlos Araujo Villao
CONTADOR GENERAL

INMOBILIARIA ALDIJO S.A.
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010, CON CIFRAS COMPARATIVAS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009
(Expresados en Dólares de E.U.A.)

Nota	Capital Social	Aporte futuras Capitalizaciones	Reserva Legal	Reserva Capital	Resultados acumulados	Utilidad neta	Total
Saldo al 31 de diciembre del 2008	800	559	400	18.144	722.532	653.540	1.395.975
Transferencia de resultados acumulados					653.540	(653.540)	-
Utilidad neta						923.313	923.313
Saldo al 31 de diciembre del 2009	800	559	400	18.144	1.376.072	923.313	2.319.288
Ajuste						(13)	(13)
Transferencia de resultados acumulados					923.300	(923.300)	
Utilidad neta						1.099.233	1.099.233
Saldo al 31 de diciembre del 2010	8	800	559	400	18.144	2.299.372	1.099.233
							3.418.508

Las notas son parte integrante de los estados financieros

Dr. Mario Alberto Borges de Prati
GERENTE

C.R.A Carlos Araujo Villao
CONTADOR GENERAL

INMOBILIARIA ALDIJO S.A.**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**

**POR EL PERÍODO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ENERO Y EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010,
CON CIFRAS COMPARATIVAS ENTRE EL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009**

(Expresado en dólares de E.U.A.)

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACION		
Efectivo provisto por clientes	1.566.829	1.512.500
Efectivo (utilizado en) provisto por proveedores	(34.782)	47.321
Efectivo utilizado en pago de impuesto a la renta	(144.496)	(211.741)
Efectivo utilizado en pago de intereses	(9.485)	(106.804)
Efectivo neto provisto por actividades de operación	<u>1.378.066</u>	<u>1.241.276</u>
FLUJO DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Efectivo utilizado en pago de prestamos bancarios	(312.500)	(1.250.000)
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento	<u>(312.500)</u>	<u>(1.250.000)</u>
INCREMENTO (DISMINUCION) NETA DE EFECTIVO	1.065.566	(8.724)
EFFECTIVO AL INICIO DE LOS AÑOS	6.637	15.361
EFFECTIVO AL FINAL DE LOS AÑOS	<u>1.072.203</u>	<u>6.637</u>

Las notas son parte integrante de los estados financieros

Dr. Mario Alberto Borges De Prati
GERENTE

C.P.A. Carlos Araujo Villao
CONTADOR GENERAL

INMOBILIARIA ALDIJO S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

CONCILIACION ENTRE LA UTILIDAD NETA Y EL FLUJO DE OPERACIÓN

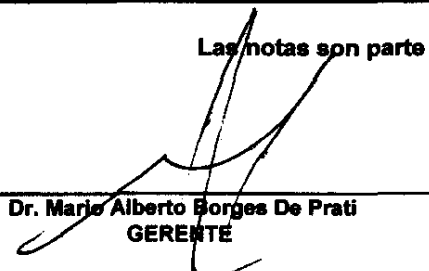
POR EL PERÍODO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ENERO Y EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010,

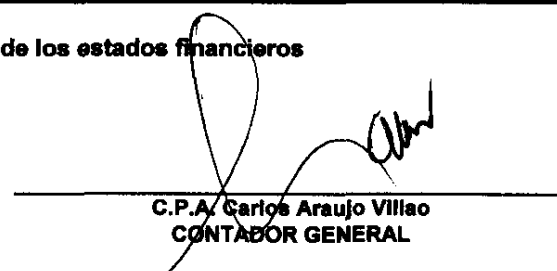
CON CIFRAS COMPARATIVAS ENTRE EL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009

(Expresado en dólares de E.U.A.)

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Utilidad neta	<u>1.099.233</u>	<u>923.313</u>
Partidas de conciliación entre la utilidad neta y los flujos de efectivo neto provistos por actividades de operación		
Depreciacion Activo Fijos	160.288	160.289
Amortizacion	2.767	2.755
Provisión 25% impuesto a la renta	366.411	307.771
Provisión intereses por pagar		5.523
Utilidad conciliada	<u>1.628.699</u>	<u>1.399.651</u>
Cambios netos en el Capital de Trabajo		
Disminución de anticipos impuestos y contribuciones	320.296	52.673
Aumento (disminución) en cuentas por pagar	(106.137)	30.711
Disminución en intereses por pagar		(30.018)
Disminución en obligaciones por pagar	(464.792)	(211.741)
Efectivo neto provisto por actividades de operación	<u>1.378.066</u>	<u>1.241.276</u>

Las notas son parte integrante de los estados financieros


Dr. Mario Alberto Borges De Prati
GERENTE


C.P.A. Carlos Araujo Villao
CONTADOR GENERAL

INMOBILIARIA ALDIJO S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010, CON CIFRAS COMPARATIVAS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 (Expresadas en dólares de E.U.A.)

1. IDENTIFICACION DE LA COMPAÑÍA

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

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

2. OPERACIÓN

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

3. RESUMEN DE LOS PRINCIPALES PRINCIPIOS CONTABLES UTILIZADOS

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

a. Preparación de los Estados Financieros

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

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

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

La Resolución No.08.G.DSC.010 de la Superintendencia de Compañías publicada en el Registro Oficial No.498 del 31 de diciembre del 2008, establece la aplicación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera en el Ecuador a partir del 2010, de acuerdo al cronograma fijado en esta resolución, **INMOBILIARIA ALDIJO S.A.** está obligada a partir del 1 de enero del 2012, considerando para el efecto como período de transición el año 2011.

NOTA 3.- RESUMEN DE LOS PRINCIPALES PRINCIPIOS CONTABLES UTILIZADOS
(Continuación)

b. Negocio en marcha

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

c. Consistencia de Presentación

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

d. Periodo de Tiempo

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

e. Activo Fijo

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

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

f. Depreciación

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

- | | |
|------------------|-----|
| • Edificios | 5% |
| • Equipos varios | 10% |

g. Reconocimiento de ingresos y gastos

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

h. Impuesto a la renta

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

i. Utilidad por acción

La utilidad por acción por los periodos terminados al 31 de diciembre del 2010 y 2009, se calcula en base a la cantidad de acciones en circulación promedio durante cada período.

4. ANTICIPOS DE IMPUESTOS

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009 los saldos de los impuestos pagados por anticipados se encuentran conformados por:

<u>Detalle</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Crédito tributario IVA 12%	11.381	210.677
Retenciones en la fuente 8%		121.000
	<u>11.381</u>	<u>331.677</u>

5. ACTIVOS FIJOS netos

El movimiento de activo fijo se detalla a continuación:

2010			
	Saldo Inicial	Adiciones	Saldo Final
<u>Costo:</u>			
Terrenos	32.781		32.781
Edificios	3.205.339		3.205.339
Equipos varios	214		214
Subtotal	3.238.334		3.238.334
Menos			
Depreciación Acumulada	(547.711)	(160.288)	(707.999)
Total activo fijo – neto	2.690.623	(160.288)	2.530.335

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

6. PRESTAMOS BANCARIOS

Al 31 de diciembre de 2009 estas obligaciones estaban compuestas por:

2009		
	Corto Plazo	% Tasa
Banco Bolivariano	(a) 312.500	10,75
	312.500	

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

7. IMPUESTO A LA RENTA

a. Conciliación Tributaria

De conformidad con disposiciones legales, la provisión para el impuesto a la renta se calcula a la tarifa del 25% aplicable a las utilidades gravables por el periodo comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre del 2010 y 2009.

	2010	2009
Utilidad contable	1.465.644	1.231.084
(+) Gastos no deducibles		
Base imponible para Impto. Renta	1.465.644	1.231.084
25% Impuesto causado	366.411	307.771
(-) Retenciones en la fuente	(133.100)	(121.000)
(-) Anticipo impuesto a la renta	(24.014)	
Saldo por pagar contribuyente	209.297	186.771
Utilidad neta	1.099.233	923.313

b. 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 de 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.

c. Contingencias

La compañía no ha sido revisada por las autoridades tributarias, por lo tanto están abiertos para revisión los ejercicios 2007 y 2010.

8. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

a. Capital social

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009, el capital suscrito y pagado asciende a US\$800 y está constituido por 2.000 acciones nominativas y ordinarias con un valor nominal de US\$0,40 cada una.

b. Aportes a futuras capitalizaciones

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009, corresponde el saldo de aportes recibidos de los accionistas por US\$ 559, que serán usados para futuras capitalizaciones.

c. Reserva legal

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

d. Reserva de capital

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

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

9. TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS

Las transacciones más importantes con su Compañía relacionada De Prati S.A. durante los años 2010 y 2009, se detallan a continuación:

	<u>Detalle</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Ventas:			
	Arrendamientos de bienes inmuebles	1.663.750	1.512.500

10. CONTRATO PRINCIPAL

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

11. EVENTOS SUBSECUENTES

De acuerdo a lo dispuesto en el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, existe una reducción de la tarifa del impuesto a la Renta de Sociedades que se aplicará de forma progresiva en los siguientes términos:

- Durante el ejercicio fiscal 2011, la tarifa impositiva será del 24%
- Durante el ejercicio fiscal 2012, la tarifa impositiva será del 23%
- A partir del ejercicio fiscal 2013, en adelante, la tarifa impositiva será del 22%