

**INMOBILIARIA CODIMCA S.A.**

**ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2010**

**INDICE**

Informe de los auditores independientes

Balance general

Estado de resultados

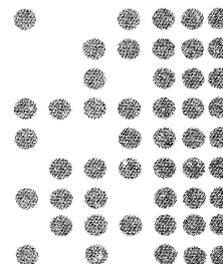
Estado de cambios en el patrimonio

Estado de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros

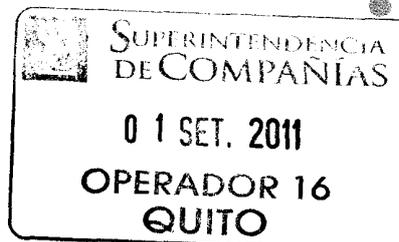
**Abreviaturas usadas:**

US\$/. - Dólares estadounidenses



## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores Accionistas de:  
**Inmobiliaria Codimca S.A.**  
30 de mayo del 2011.



### Estados financieros auditados

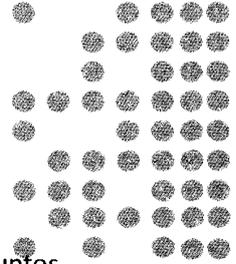
1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Inmobiliaria Codimca S.A., que comprenden el balance general al 31 de diciembre del 2010 y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de políticas contables significativas y otras notas explicativas. Los estados financieros al 31 de diciembre del 2010 y por el año terminado en esa fecha fueron auditados de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría y emitimos nuestro informe con fecha 30 de mayo del 2011, el mismo que contiene una opinión con dos salvedades que se resumen a continuación:
  - a) Durante el año 2009, la Administración de la Compañía detectó una diferencia de US/.773.492 entre los registros contables de sus inversiones en la Corporación Favorita y el valor nominal de dichas inversiones. Con la información disponible a la fecha de emisión de los estados financieros, la Administración de la Compañía decidió reconocer la diferencia encontrada con cargo a la cuenta patrimonial resultados acumulados. Con estos antecedentes, informamos que los estados financieros al 31 de diciembre del 2008 no han sido re-emitidos para propósitos comparativos y por lo tanto, los estados de cambios en el patrimonio y de flujos de fondos correspondientes al año terminado el 31 de diciembre del 2009, no incluyen modificaciones relacionadas con los ajustes ingresados en la cuenta resultados acumulados.
  - b) Durante el año 2009, la compañía reconoció las adquisiciones de las inversiones en la Corporación Senior Suites y en el Produbanco. Sin embargo, informamos que según la documentación soporte de las mencionadas adquisiciones, la compra de estos activos se efectuó en el año 2008.

### Responsabilidad de la Administración sobre los estados financieros

2. La Administración de la compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con principios contables generalmente aceptados en Ecuador. Esta responsabilidad incluye: el diseño, implementación y mantenimiento de controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de estados financieros que no contengan distorsiones importantes, debido a fraude o error; la selección y aplicación de políticas de contabilidad apropiadas; y, la elaboración de estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias.

---

Francisco Salazar 1102 y Tamayo  
Edif. Atlantic Business Center Of. 803  
Telefs:(593 2) 2863-728  
(593 9) 8501-210  
(593 9) 8546-993  
Email:administracion@bcgdelecuador.com  
Casilla 1723230 - Quito - Ecuador



### Responsabilidad del auditor independiente

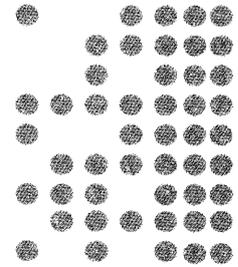
3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría, las que requieren que cumplamos con requerimientos éticos y que planifiquemos y realicemos una auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen distorsiones importantes.
4. Una auditoría comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y las revelaciones presentados en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación del riesgo de que los estados financieros contengan distorsiones importantes, debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación del riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes de la Compañía, para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también incluye la evaluación de si los principios de contabilidad aplicados son apropiados y si las estimaciones contables realizadas por la gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.
5. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

### Opinión

6. En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el párrafo 1 presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Inmobiliaria Codimca S.A. al 31 de diciembre del 2010 y 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 principios contables generalmente aceptados en el Ecuador

### Asuntos relevantes

7. La legislación ecuatoriana vigente establece el régimen de "precios de transferencia" para regular con fines tributarios las transacciones que se realizan entre entidades definidas por este régimen como "partes relacionadas", de manera que los precios de los bienes y servicios transados entre "partes relacionadas" (locales o del exterior) sean similares a las que se realicen entre "partes independientes". A la fecha de emisión del presente informe, la Administración de la Compañía: i) no ha definido una política de fijación de precios para dar cumplimiento a estas disposiciones legales, ii) no ha contratado la elaboración de un estudio de precios de transferencia por parte de un perito independiente y, iii) no ha establecido los efectos que podrían existir en sus estados financieros adjuntos derivados de la aplicación del régimen de "precios de transferencia". Los estados financieros adjuntos deben ser leídos considerando esta circunstancia.



Principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador

8. La compañía prepara sus estados financieros con base en Normas Ecuatorianas de Contabilidad, las cuales podrían diferir en ciertos aspectos de las Normas Internacionales de Información Financiera. Por lo tanto, los estados financieros adjuntos no tienen como propósito presentar la posición financiera, los resultados de su operación y flujos de efectivo de Inmobiliaria Codimca S.A. de conformidad con principios de contabilidad y prácticas generalmente aceptadas en países y jurisdicciones diferentes a los de la República del Ecuador.

Informe de cumplimiento tributario

9. Nuestro informe sobre el cumplimiento por parte de la compañía sobre la determinación y pago de las obligaciones tributarias establecidas por la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento se emitirá por separado.

*Bcg Business Consulting Group*

**BCG Business Consulting Group  
del Ecuador Cía. Ltda.**  
Registro Nacional de Auditores  
Externos No. SC.RNAE-376

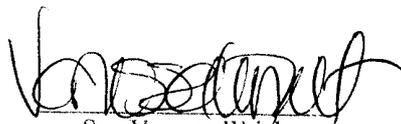


**M.B.A. Jefferson Galarza Salazar**  
**Socio División de Auditoría**  
Registro Nacional de Contadores  
No.25987



**INMOBILIARIA CODIMCA S.A.**  
**ESTADO DE RESULTADOS**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2009**  
**(Expresado en dólares estadounidenses)**

		<u>2010</u>	<u>2009</u>
Ingresos			
Utilidad en venta de inversiones		383.717	-
Dividendos recibidos	7	190.275	147.427
Otros ingresos		10.372	4.219
Total ingresos		<hr/> 584.364	<hr/> 151.646
Gastos de operación		-154.326	-145.884
Utilidad neta		<hr/> 430.038	<hr/> 5.762
Otros egresos		-500	-
Gastos financieros, neto		-1.472	-437
Utilidad antes de impuestos sobre las ganancias		<hr/> 428.066	<hr/> 5.325
Impuesto a la renta	13 c)	-2.591	-488
Utilidad (Pérdida) Neta		<hr/> <hr/> 425.475	<hr/> <hr/> 4.837

  
 Sra. Vanessa Wright  
 Gerente General

  
 C.P.A. Myriam Carrión  
 Contadora

**INMOBILIARIA CODIMCA S.A.**  
**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2009**  
**(Expresado en dólares estadounidenses)**

		<b>Al 31 de diciembre del:</b>	
<b>ACTIVO</b>	<b>Nota:</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>			
Efectivo y equivalentes	3	24.286	22.722
Otras cuentas por cobrar	4	53.208	9.544
Activos por impuestos corrientes	5	12.462	11.072
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>		89.956	43.338
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>			
Activos fijos	6	-	265.190
Inversiones en instrumentos de patrimonio	7	1.180.771	1.282.211
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		1.270.727	1.590.739

		<b>2010</b>	<b>2009</b>
<b>PASIVO Y PATRIMONIO</b>			
<b>PASIVO CORRIENTE</b>			
Obligaciones financieras	8	-	25.078
Otras cuentas por pagar	9	28.885	253.628
Obligaciones laborales	10	175	203
Pasivos por impuestos corrientes		2.591	488
<b>TOTAL PASIVO</b>		31.651	279.397
<b>PASIVO A LARGO PLAZO</b>			
Deudas con partes relacionadas a largo plazo	13	23.869	499.720
<b>PATRIMONIO (Véase Estado Adjunto)</b>			
Capital social	13	10.000	10.000
Reserva legal		2.321	2.321
Resultados acumulados		1.202.886	799.301
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>		1.270.727	1.590.739

  
 Sra. Vanessa Wright  
 Gerente General

  
 C.P.A. Myriam Carrión  
 Contadora

INMOBILIARIA CODIMCA S.A.  
 ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO  
 POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2009  
 (Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Nota</u>	<u>Capital social</u>	<u>Aportes para futuras capitalizaciones</u>	<u>Reserva facultativa</u>	<u>Reserva legal</u>	<u>Resultados Acumulados</u>	<u>Total</u>
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008		10.000	66.726	48.759	2.321	20.972	148.778
Disminución de aportes para futuras capitalizaciones			-66.726				-66.726
Ajuste a los resultados de años anteriores						773.492	773.492
Distribución de reservas facultativas				-48.759			-48.759
Resultados del año 2009						4.837	4.837
<b>SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009</b>		<b>10.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2.321</b>	<b>799.301</b>	<b>811.622</b>
Dividendos distribuidos				-		-21.890	-21.890
Resultados del año 2010						425.475	425.475
<b>SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010</b>		<b>10.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2.321</b>	<b>1.202.886</b>	<b>1.215.207</b>

  
 Sra. Vanessa Wright  
 Gerente General

  
 CPA Myriam Carrón  
 Contadora

**INMOBILIARIA CODIMCA S.A.**  
**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2009**  
**(Expresado en dólares estadounidenses)**

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
<b>Flujo de efectivo de las actividades de operación:</b>		
Efectivo provisto por clientes	358.758	161.157
Efectivo pagado a proveedores	(116.863)	(95.301)
Efectivo pagado por obligaciones laborales	(8.361)	(12.118)
Efectivo provisto de (pagado a) partes vinculadas, neto	(42.835)	82.804
Efectivo provisto (pagado) por otros ingresos y egresos	(500)	-
Efectivo pagado por intereses	(1.472)	(437)
Efectivo pagado por impuesto a la renta	(1.878)	(3.267)
<b>Efectivo neto provisto (utilizado) por (en) las actividades de operación</b>	<u>186.849</u>	<u>132.838</u>
<b>Flujo de efectivo de las actividades de inversión:</b>		
Adiciones de activo fijo	236.094	-
Adiciones de inversiones	101.440	(182.625)
<b>Efectivo neto provisto (utilizado) por (en) las actividades de inversión</b>	<u>337.534</u>	<u>-182.625</u>
<b>Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:</b>		
Adiciones (pagos) de obligaciones financieras a corto plazo	(25.078)	25.078
Adiciones (pagos) de obligaciones financieras a largo plazo	(475.851)	134.663
Incremento (disminuciones) de aportes para futuras capitalizaciones	-	(66.726)
Disminución por pago de dividendos	(21.890)	(48.759)
Ajustes a resultados acumulados	-	-
<b>Efectivo neto provisto (utilizado) por (en) las actividades de financiamiento</b>	<u>(522.819)</u>	<u>44.256</u>
<b>Fujos de efectivo netos del año</b>	<u>1.564</u>	<u>(5.531)</u>
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año</b>	<u>22.722</u>	<u>28.253</u>
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al fin del año</b>	<u><u>24.286</u></u>	<u><u>22.722</u></u>

  
 Sra. Vanessa Wright  
 Gerente General

  
 C.P.A. Myriam Carrión  
 Contadora

INMOBILIARIA CODIMCA S.A.  
 ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO: CONCILIACION  
 POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2009  
 (Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
<b>Flujo de efectivo de las actividades de operación:</b>		
Resultados del año	425.475	4.837
<b>Más (menos) cargos (créditos) a resultados que no representan movimiento de efectivo:</b>		
Ingresos reconocidos no facturados	(38.316)	-
Depreciación de activos fijos	29.096	17.556
<b>Cambios en activos y pasivos:</b>		
Documentos y cuentas por cobrar comerciales	38.316	3.048
Otras cuentas por cobrar	(43.664)	128.357
Activos por impuestos corrientes	(1.390)	(3.267)
Otras cuentas por pagar	(224.743)	(17.778)
Obligaciones laborales	(28)	(403)
Pasivos por impuestos corrientes	2.103	488
<b>Efectivo neto provisto (utilizado) por (en) las actividades de operación</b>	186.849	132.838

  
 Sra. Vanessa Wright  
 Gerente General

  
 E.R.A. Myriam Carrión  
 Contadora

**INMOBILIARIA CODIMCA S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2010**

**Abreviaturas usadas:**

<b>US\$/. -</b>	<b>Dólares estadounidenses.</b>
<b>Codimca / Compañía -</b>	<b>Inmobiliaria Codimca S.A.</b>
<b>Telthus -</b>	<b>Telthus Cía. Ltda.</b>
<b>Bleston Global -</b>	<b>Bleston Global S.A.</b>
<b>Makana -</b>	<b>Inmobiliaria Makana S.A.</b>
<b>Astorgal -</b>	<b>Astorgal Cía. Ltda.</b>
<b>Inmoequinoccio -</b>	<b>Inmobiliaria Equinoccio Inmoequinoccio S.A.</b>

**INMOBILIARIA CODIMCA S.A.  
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008**

**NOTA 1 – OPERACIONES**

**a) Constitución y Objeto social**

La Compañía fue constituida en la ciudad de Quito el 29 de agosto del 1989, fecha de inscripción en el Registro Mercantil. Con fecha 2 de abril del 2001, la Compañía realizó un incremento de capital social hasta alcanzar la suma de US/.10.000

El objeto social de la Compañía es compra y venta, planificación, ejecución y administración de bienes raíces, así como al alquiler, permuta y promoción de proyectos inmobiliarios.

**NOTA 2 -RESUMEN DE LAS PRINCIPALES  
POLÍTICAS CONTABLES**

**a) Preparación de los estados financieros-**

Los estados financieros han sido preparados con base en las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) y están basados en el costo histórico.

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 activos y pasivos y en la determinación de los resultados, así como en la revelación de activos y pasivos contingentes. Debido a la subjetividad en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

**Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF**

La Superintendencia de Compañías estableció mediante Resolución No. 06.Q.ICI.004 del 21 de agosto del 2006, la adopción de las "NIIF" y su aplicación obligatoria por parte de las compañías y entidades sujetas a su control y vigilancia, a partir del 1 de enero de 2009, la cual fue ratificada con la Resolución No. 06.Q.ICI.004 del 3 de julio del 2008.

De conformidad con la Resolución No. 08.G.DSC.010 emitida por la Superintendencia de Compañías el 20 de noviembre del 2008, el cronograma de aplicación de las NIIF para Codimca será el siguiente:

- 1) Estados financieros de apertura: Corresponden a los primeros estados financieros que se deberán presentar utilizando las disposiciones contenidas en la NIIF-1: Adopción por primera vez de las NIIF. Los estados financieros que se sujetaran a este proceso de conversión son los emitidos por la Compañía al 1 de enero del 2011.
- 2) Estados financieros intermedios: Corresponden a los estados financieros que se deberán presentar (para efectos comparativos) utilizando las disposiciones contenidas en las NIIF. Los estados financieros que se sujetaran a este proceso de conversión son los emitidos por la Compañía al 31 de diciembre del 2011.
- 3) Estados financieros con base en las NIIF's: Corresponden a los estados financieros que se deberán preparar utilizando las disposiciones contenidas en las NIIF. La preparación de estos estados financieros se efectuará a partir del 1 de enero del 2012.

A la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos, la Administración de la Compañía no ha estimado las diferencias que podrían existir entre los estados financieros emitidos el 31 de diciembre del 2010 de conformidad con "NEC" y los estados financieros emitidos el 1 de enero del 2011 de conformidad con "NIIF".

Mediante instructivo complementario No.SC.DS.G.09.006 emitido por la Superintendencia de Compañías el 23 de diciembre del 2009, se estableció que los estados financieros se prepararán y registrarán con sujeción a las "NIIF", en la versión vigente, traducida oficialmente al idioma castellano por el "IASB".

Por último, la Resolución No.SC.Q.ICI.CPAIFRS.11.01 emitida por la Superintendencia de Compañías en enero del 2011 establece entre otros aspectos importantes, lo siguiente:

- La Compañía deberá aplicar la versión completa de las "NIIF".
- La Junta General de Accionistas deberá aprobar el cronograma de implementación de las NIIF hasta el 31 de mayo del 2011. Una copia de este cronograma deberá ser remitido a la Superintendencia de Compañías.
- El directorio de la compañía o el órgano competente deberá aprobar la conciliación patrimonial al 1 de enero del 2011. Una copia de este cronograma deberá ser remitido a la Superintendencia de Compañías.
- En marzo del 2013, la Junta General de Accionistas deberá aprobar los primeros estados financieros preparados con base NIIF, así como los estados financieros convertidos a NIIF al 1 de enero y 31 de diciembre del 2011.

**b) Ingresos y costos –**

Los ingresos ordinarios procedentes del alquiler de inmuebles son reconocidos mensualmente con base en el devengo contable.

Los costos relacionados a los ingresos por alquiler de inmuebles son reconocidos en la medida en que se devengan.

**c) Efectivo y equivalentes –**

El rubro efectivo y equivalentes de efectivo incluyen inversiones temporales las cuales se registran al valor de los depósitos efectuados por la compañía, más los intereses devengados al cierre del ejercicio.

**d) Deudores comerciales -**

Los valores incluidos en el rubro “deudores comerciales” se muestran a su valor de costo y provienen principalmente del alquiler de inmuebles. Los deudores comerciales son dados de baja en el corto plazo cuando se cobran

**e) Activos por impuestos corrientes**

Los activos por impuestos corrientes incluyen anticipos del impuesto a la renta y retenciones en la fuente que le han sido efectuadas a la compañía.

Anticipos del impuesto a la renta:

Los anticipos del impuesto a la renta pagados durante el año 2010 serán compensados con el impuesto a la renta reconocido en resultados durante el periodo que se informa (Ver comentarios adicionales en el literal i) de la Nota 2).

El remanente de los anticipos del impuesto a la renta pagados durante el año 2009 podrá recuperarse mediante reclamos de pago en exceso o pago indebido siempre que se realicen antes de abril del 2015. La devolución de estos anticipos se realizará mediante la emisión de un título de crédito negociable, el cual que será redimible por terceros a partir del año 2015 o en un tiempo menor si el beneficiario es el propio contribuyente. El título de crédito será utilizable exclusivamente para el pago de impuesto a la renta.

Retenciones en la fuente:

Las retenciones en la fuente que le han sido efectuadas a la compañía durante el periodo que se informa y en periodos anteriores podrán ser utilizadas para: i) el pago del impuesto a la renta reconocido en resultados durante el periodo que se informa o en el pago del impuesto a la renta reconocido en resultados de los próximos 3 años, o, ii) recuperado mediante reclamos de pago en exceso o pago indebido antes de que prescriban, es decir, 3 años contados desde la fecha de presentación de la declaración del impuesto a la renta del año correspondiente.

**f) Activos fijos –**

Los activos fijos se muestran al costo histórico menos su depreciación acumulada; el monto neto de las propiedades, planta y equipo no excede su valor de utilización económica.

El valor de los activos y la depreciación acumulada de los elementos vendidos o reiterados se descargan de las cuentas correspondientes cuando se produce la venta o el retiro y el resultado de dichas transacciones se registra cuando se causa. Los gastos de mantenimiento y reparaciones menores se cargan a los resultados del año.

La depreciación de los activos se registra con cargo a las operaciones del año, utilizando tasas que se consideran adecuadas para depreciar el valor de los activos durante su vida útil estimada, siguiendo el método de la línea recta.

**g) Inversiones**

Las inversiones en las que no se ejerce control ni influencia significativa se muestran al costo histórico el cual no excede los valores patrimoniales proporcionales certificados por las entidades receptoras de las inversiones.

Al aplicar el método de costo para valuar las inversiones, la Compañía reconoce en los resultados de sus estados financieros únicamente las utilidades generadas por las inversiones cuando éstas son distribuidas al accionista en forma de dividendos en efectivo, mientras que las pérdidas netas devengadas por las entidades receptoras de las inversiones son reconocidas por el accionista solo cuando tales pérdidas reducen el valor patrimonial de la inversión por debajo de su costo. Las ganancias o pérdidas generadas por la Compañía en las operaciones efectuadas con estas inversiones son reconocidas en los resultados del año en que se devengan.

**h) Participación de los trabajadores en las utilidades –**

La legislación laboral vigente establece que los trabajadores tienen derecho a recibir el 15% de las utilidades líquidas o contables de la Compañía. La participación laboral se registra con cargo a los resultados del ejercicio con base en las sumas por pagar exigibles por los trabajadores

**i) Impuesto a la renta –**

A partir del año 2010, el impuesto a la renta reconocido en los resultados del periodo que se informa se calcula estableciendo el mayor valor entre el impuesto a la renta causado y el anticipo mínimo del impuesto a la renta.

Cuando el impuesto causado sea superior al anticipo mínimo del impuesto a la renta, el contribuyente deberá cancelar la diferencia, para lo cual podrá utilizar las retenciones en la fuente que le hayan sido efectuadas durante el periodo fiscal que no hayan sido previamente utilizadas para cancelar la tercera cuota del pago del valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta.

Cuando el valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta sea superior al impuesto causado, el contribuyente podrá solicitar a la Administración fiscal la devolución del anticipo pagado, cuando por caso fortuito o fuerza mayor, se haya visto afectado gravemente la actividad económica del sujeto pasivo; esta opción está

disponible para los contribuyentes cada trienio. En caso de que la Administración de la Compañía decida no solicitar la devolución del anticipo, este valor se constituirá en un pago definitivo del impuesto a la renta

Para el año 2010, el impuesto a la renta reconocido en resultados durante el periodo que se informa fue establecido con base en el valor determinado como anticipo a la renta causado debido a que la Administración de la Compañía decidió presentar un reclamo de pago indebido del monto determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta. Para el año 2009, el impuesto a la renta reconocido en resultados fue establecido con base en el impuesto a la renta causado.

#### Impuestos a la renta causado

El impuesto a la renta causado se calcula sobre la base imponible del impuesto a la renta, es decir, sobre los ingresos gravados del periodo fiscal menos los gastos deducibles en ese mismo periodo. Para los años 2010 y 2009, el impuesto a la renta causado fue calculado con base en la tarifa vigente del 25%; esta tarifa se reduce al 15% para la base imponible que se capitalice hasta el 31 de diciembre del siguiente año.

Las pérdidas tributarias o bases imponibles negativas otorgan al contribuyente el derecho de amortizar esas pérdidas durante los 5 periodos fiscales siguientes, sin que sobrepase en cada año el 25% de las respectivas bases imponibles.

La utilidad contable difiere de la base imponible por la existencia de: 1) Ingresos exentos o ingresos que serán gravables en el futuro, 2) Gastos no deducibles o gastos que serán deducibles en el futuro, 3) amortizaciones de pérdidas tributarias de hasta los últimos 5 ejercicios tributarios anteriores, y, 4) otras partidas deducibles establecidas en la legislación tributaria vigente.

#### Anticipo mínimo del impuesto a la renta

A partir del 2010, los contribuyentes deben pagar un anticipo mínimo del impuesto a la renta que será determinado mediante la suma aritmética de los siguientes rubros:

- a) El 0,4% del Activo total, menos ciertas deducciones
- b) El 0,4% del total de ingresos gravables para el cálculo del impuesto a la renta
- c) El 0,2% del patrimonio, sin incluir pérdidas del año y de años anteriores.
- d) El 0,2% del total de costos y gastos deducibles para el cálculo del impuesto a la renta, incluyendo las deducciones por incremento neto de empleados y pagos al personal discapacitado

El valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta será cancelado por los contribuyentes de la siguiente manera:

Primera cuota: En julio del año siguiente, se pagará el equivalente al 50% de la diferencia establecida entre el valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta y la totalidad de las retenciones en la fuente que le hayan sido efectuadas a la Compañía en el año anterior.

Segunda cuota: En septiembre del año siguiente, se pagará el 50% restante de la diferencia establecida entre el valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta y la totalidad de las retenciones en la fuente que le hayan sido efectuadas a la Compañía en el año anterior.

Tercera cuota: En abril del año subsiguiente, se pagará la diferencia establecida entre el valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta y los pagos efectuados en la primera y segunda cuotas. Este remanente podrá ser cancelado con retenciones en la fuente que le hayan sido efectuadas a la Compañía durante el periodo que se informa.

#### Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones

Con fecha 29 de diciembre del 2010 se promulgó el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, el mismo que establece entre otros aspectos importantes, las siguientes reformas tributarias:

- a) Exoneración de retención en la fuente de impuesto a la renta en pago de intereses de créditos externos otorgados por instituciones financieras.
- b) Exoneración del impuesto a la salida de divisas en los pagos de capital e intereses por créditos otorgados por instituciones financieras destinados al financiamiento de inversiones previstas en este Código.
- c) Creación del salario digno
- d) La reducción de la tarifa del impuesto a la renta para sociedades de acuerdo con el siguiente calendario: 24% para el año 2011, 23% para el año 2012, y, 22% para el año 2013 y los años siguientes.

#### **j) Aportes para futuras capitalizaciones**

Los aportes para futuras capitalizaciones efectuados por los accionistas de la Compañía son reconocidos como parte del patrimonio en lugar de un pasivo financiero cuando se cumplen las siguientes condiciones:

1. El instrumento financiero no incorpora una obligación contractual de entregar efectivo u otro activo financiero a otra entidad,
2. El instrumento financiero será o podrá ser liquidado con los instrumentos de patrimonio propios del emisor.

**k) Reserva legal –**

De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiar por lo menos el 10% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas.

**l) Utilidad por acción**

La compañía muestra la utilidad por acción según la Norma Ecuatoriana de Contabilidad No.23 "Utilidades por Acción". Según este pronunciamiento, las utilidades por acción se deben calcular dividiendo la utilidad o pérdida neta del período atribuible a los accionistas ordinarios para el número promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el periodo.

De acuerdo con la ley ecuatoriana, las acciones comunes en ocasiones son emitidas después de algunos meses de haber recibido el capital por dichas acciones. Sin embargo, para propósitos de calcular el promedio ponderado del número de acciones comunes vigentes, las acciones comunes son consideradas vigentes desde la fecha en la cual se realizó el aporte de capital.

**NOTA 3 – EFECTIVO Y EQUIVALENTES**

<u>Composición:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Bancos	24,286	22,722
TOTAL	24,286	22,722

**NOTA 4 –OTRAS CUENTAS POR COBRAR**

<u>Composición:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Partes vinculadas (1)	44,665	1,434
Impuesto al valor agregado - compras	8,543	7,971
Otras cuentas por cobrar	-	139
TOTAL	53,208	9,544
Provisión para cuentas incobrables	-	-
TOTAL	53,208	9,544

(1) Ver composición en la Nota 12.

**NOTA 5 – ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES**

<u>Composición:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Retenciones en la fuente	5,204 ✓	7,811
Anticipos del impuesto a la renta	7,258 ✓	3,261
<b>TOTAL</b>	<b>12,462 ✓</b>	<b>11,072</b>

El siguiente es un resumen de principales movimientos de los activos por impuestos corrientes durante el 2010 y 2009:

<u>Composición:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Saldo inicial	11,072	7,805
Adiciones		
Retenciones del año	9	184
Anticipos del impuesto a la renta	3,997	3,261
Subtotal	4,006	3,445
Compensaciones		
Bajas de retenciones en la fuente	-	(178)
Subtotal	(2,616)	(178)
<b>TOTAL</b>	<b>12,462 ✓</b>	<b>11,072</b>

**NOTA 6 - PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO**

<u>Composición:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Edificaciones	-	346,211
Equipo de computación	3,110	3,110
<b>TOTAL</b>	<b>3,110</b>	<b>349,321</b>
Depreciación acumulada	(3,110)	(84,131)
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>265,190</b>

El siguiente es un resumen de los movimientos del activo fijo durante el 2010 y 2009:

<u>Movimiento del año:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Saldo inicial	265,190	282,746
Bajas	(236,094)	-
Depreciación del año	(29,096)	(17,556)
Saldo final	-	265,190

**NOTA 7 – INVERSIONES:**

<u>Composición</u>		<u>Al 31 de diciembre del</u>	
		<u>2010</u>	<u>2009</u>
Corporación Favorita	(1)	990,551	943,382
Fideicomiso Hit	(2)	-	71,600
Senior Suites	(3)	153,450	153,450
Landuni S.A.	(4)	-	79,597
Produbanco	(5)	31,763	29,175
Sonovalle	(6)	-	-
Terrenos	(7)	5,007	5,007
		1,180,771	1,282,211

A la fecha de emisión de los estados financieros, **Codimca** es propietaria de las siguientes inversiones:

- (1) El 0.18% de las acciones de Corporación Favorita S.A., las cuales se presentan a su valor de costo histórico en los estados financieros. Durante el año 2010 la compañía registró dividendos recibidos por US/.157.230 (US/.106.130 – 2009)
- (2) El 2.5% de los derechos fiduciarios del Fideicomiso Hit, las cuales se presentan a su valor de costo histórico en los estados financieros. Durante el año 2010 la compañía registró dividendos recibidos por US/.25.600 (US/.32.001 - 2009. Estas inversiones fueron vendidas durante el año 2010
- (3) Corresponde a derechos fiduciarios del Fideicomiso Mercantil de Tenencia Senior Suites por medio del cual posee la suite No.PB-13, la terraza No.13, el estacionamiento No.51 y la bodega No.B-12 en el edificio Senior Suites ubicado en el sector de la primavera – Cumbayá. Esta propiedad es transferible (bajo ciertas

condiciones establecidas en el Reglamento de Propiedad Horizontal del edificio Senior Suites). El valor de la inversión se muestra en los estados financieros a su valor de costo histórico

- (4) El 0,45% de las acciones de Landuni S.A., las cuales se presentan a su valor de costo histórico en los estados financieros. Durante el año 2010 la compañía reportó dividendos por US/.5.798 (US/.7.177). Estas inversiones fueron vendidas durante el año 2010
- (5) El 0,005% de las acciones de Produbanco S.A., las cuales se presentan a su valor de costo histórico en los estados financieros. Durante el año 2010 la compañía reportó dividendos por US/.1.647 (US/.2.117 – 2009)
- (6) El 25% de las acciones de Sonovalle S.A., las cuales se presentan a su valor de costo histórico en los estados financieros. Durante el año 2010 la compañía no reportó dividendos
- (7) El 26% de un terreno de 162 hectáreas ubicado en la parroquia Yaruquí del cantón Quito, provincia de Pichincha.

Al 31 de diciembre del 2009, la Compañía muestra en el rubro inversiones el 2.5% de los derechos fiduciarios en el Fideicomiso Hit. La Administración de la Compañía decidió valorar estas inversiones bajo el método de participación tomando en consideración que los derechos fiduciarios fueron prometidos en venta al señor Walter Wright parte vinculada a la Compañía. Con base en el método de participación, la Compañía reconoció un ingreso de US/.383.717 en los resultados del año.

#### NOTA 8 – OBLIGACIONES FINANCIERAS

<u>Composición</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2010</u>	<u>2009</u>
<u>Garantizados:</u>		
Banco Pichincha (1)	-	25,000
<u>No garantizados:</u>		
Intereses por pagar	-	78

- (1) Corresponde a préstamos efectuados por el Banco Pichincha con vencimiento en junio del 2010. Este préstamo devengó intereses a la tasa del 12.00% anual y fue obtenido sobre firmas.

**NOTA 9 – OTRAS CUENTAS POR PAGAR**

<u>Composición</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Partes relacionadas (1)	26,666	26,270
Anticipos de clientes (2)	80	225,686
Retenciones en la fuente	815	546
Otras cuentas por pagar	1,324	1,126
<b>TOTAL</b>	<b>28,885</b>	<b>253,628</b>

(1) Ver detalle de transacciones y saldos con compañías relacionadas en la Nota 12.

(2) Incluye un anticipo recibido por la Compañía de US/.225.607 por la venta de la oficina ubicada en el edificio Centrum; este inmueble fue vendido durante el año 2010. La oficina mencionada se encontraba registrada como activo fijo bajo el rubro edificaciones (Ver comentarios adicionales en la Nota 7).

**NOTA 10 – OBLIGACIONES LABORALES**

<u>Composición</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Seguridad social	171	199
Otros beneficios	4	4
<b>TOTAL</b>	<b>175</b>	<b>203</b>

El siguiente es un resumen de los movimientos de las obligaciones laborales durante los años 2010 y 2009 es el siguiente:

<u>Movimiento del año</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Saldo inicial	203	606
Gastos de nómina del año	8,333	11,715
<b>TOTAL</b>	<b>8,536</b>	<b>12,321</b>
Pagos de nómina del año	(8,361)	(12,118)
Pago de participación laboral	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>175</b>	<b>203</b>

## NOTA 11 - IMPUESTO A LA RENTA

### a) Situación fiscal -

Con base en la opinión de sus asesores legales, la administración de la Compañía considera que ha satisfecho adecuadamente sus obligaciones establecidas por la legislación tributaria vigente. Este criterio podría eventualmente ser ratificado o no por la administración tributaria en una eventual revisión fiscal.

La normativa tributaria vigente establece que la Administración Tributaria puede fiscalizar las operaciones de las compañías para los últimos 3 años (contados desde la fecha de presentación de las declaraciones de impuesto a la renta) o 5 años (contados desde la fecha en que debió presentarse la declaración de impuesto a la renta); por lo tanto, en caso de que la Administración Tributaria lo requiera, los años 2008, 2009 y 2010 podrían estar sujetas a posibles fiscalizaciones.

### b) Pasivos por impuestos corrientes

<u>Composición</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Impuesto a la renta	2,591	488
TOTAL	2,591	488

El siguiente es un resumen de los movimientos de las obligaciones tributarias durante los años 2010 y 2009 es el siguiente:

<u>Movimiento del año</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Saldo inicial	488	-
Adiciones		
Impuesto a la renta del año	2,591	488
Compensaciones y pagos		
Compensación con retenciones en la	-	-
Impuesto a la renta pagado	(488)	-
	2,591	488

c) **Conciliación tributaria**

<u>Conciliaciones tributarias resumidas</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Utilidad antes de participación laboral e impuesto a la renta	428,066	5,325
(-) Participación laboral	-	-
(-) Ingresos exentos	(573,992)	(108,431)
(+) Gastos no deducibles	156,290	105,056
(-) Remuneraciones a discapacitados	-	-
Base imponible del impuesto a la renta	10,364	1,950
Impuesto a la renta causado	2,591	488

**NOTA 12 – SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS**

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante el 2010 y 2009, con partes vinculadas. Se considera partes vinculadas si una compañía tiene capacidad para controlar a otra, o si puede ejercer una influencia importante sobre la otra parte en la toma de decisiones financieras y operativas.

<u>Composición</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Honorarios profesionales a favor de:		
Ximena de Wright	41,753	29,635
Telthus Cía Ltda.	13,440	16,607
Venta de inversiones a:		
Walter Wright	-	137,251

Los términos y condiciones bajo los cuales se realizaron estas operaciones no son equiparables a otras transacciones efectuadas con terceros.

Los saldos pendientes de cobro con partes relacionadas al 31 de diciembre del 2010 y 2009 se detallan a continuación:

<u>Composición</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2010</u>	<u>2009</u>
<u>Otras cuentas por cobrar</u>		
<b>Inmoequinoccio</b>	33,243	-
<b>Proequinoccio</b>	11,422	-
Otras menores	-	1,434
<b>TOTAL</b>	<b>44,665</b>	<b>1,434</b>

Los saldos pendientes de pago con partes relacionadas al 31 de diciembre del 2010 y 2009 se detallan a continuación:

<u>Composición</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2010</u>	<u>2009</u>
<u>Otras cuentas por pagar</u>		
Astorgal Cía. Ltda.	16,176	16,176
Telthus Cia. Ltda.	6,600	6,600
Ximena de Wright	-	3,286
Accionistas	3,890	-
Otras menores	-	208
<b>TOTAL</b>	<b>26,666</b>	<b>26,270</b>

<u>Composición</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2010</u>	<u>2009</u>
<u>Deudas con partes relacionadas a largo plazo:</u>		
Walter Wright	-	385,003
Vanessa Wright	3,827	21,917
Ximena de Wright	9,124	45,503
Carolina Wright	6,356	24,545
Oliver Wright	4,562	22,752
<b>TOTAL</b>	<b>23,869</b>	<b>499,720</b>

Los saldos por pagar a compañías relacionadas y accionistas no devengan intereses y no tienen plazos definidos de corto y/o pago.

#### **NOTA 13 - CAPITAL SOCIAL**

El capital autorizado, suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2010 comprende 10.000 acciones ordinarias de valor nominal US/.1 cada una.

#### **NOTA 14 - EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de diciembre del 2010 y la fecha de emisión de estos estados financieros (30 de mayo del 2011) no se produjeron eventos que, en la opinión de la administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.

