

**INMOBILIARIA CUMBREWELL S.A.**  
(Una subsidiaria de AEKIA S.A.)

**ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2010 Y 2009**

**CONTENIDO**

Informe de los auditores independientes

Balance General

Estado de Resultados

Estado de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas

Estado de Flujos de Efectivo

Notas a los estados financieros

**Abreviatura usada:**

US\$	Dólar estadounidense
NIA	Normas Internacionales de Auditoría
NEC	Normas Ecuatorianas de Contabilidad
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera





## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de:  
**INMOBILIARIA CUMBREWELL S.A.**  
(Una subsidiaria de AEKIA S.A.)

### Informe sobre los estados financieros

1. Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de INMOBILIARIA CUMBREWELL S.A. (Una subsidiaria de AEKIA S.A.), que comprenden el balance general al 31 de diciembre de 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 las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

### Responsabilidad de la Gerencia por los estados financieros

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

### Responsabilidad del Auditor Externo

3. Excepto por lo mencionado en el párrafo 4, nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos, planifiquemos y ejecutemos la auditoría para obtener seguridad razonable de que los estados financieros no contienen distorsiones importantes.

Una auditoría comprende la realización de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación del riesgo de errores importantes en los estados financieros por fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía a 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 comprende la evaluación de que los principios de contabilidad utilizados son apropiados y de que las estimaciones contables realizadas por la gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

Superintendencia de Compañías  
15 de Mayo 2011  
Quito



**Freire Hidalgo**  
auditores s.a.

#### Bases para la opinión calificada

- Al 31 de diciembre de 2010, la Compañía no ha registrado la actualización al valor patrimonial proporcional de sus inversiones en acciones en Comercializadora Colombiana de Vehículos S.A., registrada en libros por un valor de US\$ 51 mil; en razón de que la compañía emisora no ha proporcionado los estados financieros con sus cifras patrimoniales; por lo que no fue posible establecer la razonabilidad de su valoración. (Véase Nota 5)

#### Opinión

- En nuestra opinión, excepto por el efecto de los ajustes, si los hubiere, que pudieran resultar de no haber existido la limitación descrita en el párrafo anterior, los estados financieros mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de INMOBILIARIA CUMBREWELL S.A. (Una subsidiaria de AEKIA S.A.) al 31 de diciembre de 2010, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

Quito, 4 de febrero de 2011

Registro en la  
Superintendencia de  
Compañías No. 634

  
Dr. Jaime Freire Hidalgo  
Representante Legal



**INMOBILIARIA CUMBREWELL S.A.**  
 (Una subsidiaria de AEKIA S.A.)

**BALANCE GENERAL**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2010 Y 2009**

(expresado en miles de dólares estadounidenses)

ACTIVOS	Notas	2010	2009
<b>ACTIVOS CORRIENTES:</b>			
Efectivo y sus equivalentes		32	18
Cuentas y documentos por cobrar	3	353	328
<b>Total Activo Corriente</b>		<b>385</b>	<b>346</b>
<b>PROPIEDADES Y EQUIPO, NETO</b>	4	<b>683</b>	<b>747</b>
<b>OTROS ACTIVOS</b>	5	<b>51</b>	<b>51</b>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>1,119</b>	<b>1,144</b>
<b>PASIVOS</b>			
<b>PASIVOS CORRIENTES:</b>			
Cuentas y documentos por pagar		-	2
<b>TOTAL PASIVO</b>		<b>-</b>	<b>2</b>
<b>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</b> (Véase estado adjunto)	6	1,119	1,142
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>		<b>1,119</b>	<b>1,144</b>
<b>CUENTAS DE ORDEN</b>		<b>660</b>	<b>853</b>



Las notas explicativas anexas 1 a 12 son parte integrante de los estados financieros

**INMOBILIARIA CUMBREWELL S.A.**  
(Una subsidiaria de AEKIA S.A.)

**ESTADO DE RESULTADOS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2010 Y 2009**

(expresado en miles de dólares estadounidenses)

	<u>Notas</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
<b>INGRESOS:</b>			
Arriendo de inmuebles	7	<u>72</u>	<u>76</u>
<b>GASTOS:</b>			
Administrativos	7	<u>(77)</u>	<u>(76)</u>
<b>Utilidad (Pérdida) en operación</b>		<b>(5)</b>	<b>-</b>
Otros ingresos (egresos), neto		<u>(9)</u>	<u>-</u>
<b>Pérdida antes de impuesto a la renta</b>		<b>(14)</b>	<b>-</b>
Impuesto a la renta	8	<u>(9)</u>	<u>-</u>
<b>Pérdida neta</b>		<b><u>(23)</u></b>	<b><u>-</u></b>

Las notas explicativas anexas 1 a 12 son parte integrante de los estados financieros

**INMOBILIARIA CUMBREWELL S.A.**  
(Una subsidiaria de AEKIA S.A.)

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2010 Y 2009**  
(expresado en miles de dólares estadounidenses)

	Capital Pagado	Legal	Reservas Facultativa	De Capital	Resultados Acumulados	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2008	80	2	13	1,040	7	1,142
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2009	80	2	13	1,040	7	1,142
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	(23)	(23)
Saldos al 31 de diciembre de 2010	80	2	13	1,040	(16)	1,119

Las notas explicativas anexas 1 a 12 son parte integrante de los estados financieros

**INMOBILIARIA CUMBREWELL S.A.**  
**(Una subsidiaria de AEKIA S.A.)**

**ESTADO DE FLUJOS DEL EFECTIVO**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2010 Y 2009**

**(expresado en miles de dólares estadounidenses)**

<b>Flujo de operaciones:</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Pérdida neta	(23)	-
<b>Cargos a resultados que no representan flujo de efectivo:</b>		
Depreciación	64	64
<b>Operaciones del período:</b>		
Cuentas y documentos por cobrar	(25)	(49)
Cuentas y documentos por pagar	(2)	(5)
	<u>(27)</u>	<u>(54)</u>
<b>Efectivo provisto por flujo de operaciones</b>	<b>14</b>	<b>10</b>
<b>Efectivo provisto por flujo de inversiones</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Efectivo provisto por flujo de financiamiento</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Incremento (disminución) del flujo de fondos	14	10
Saldo inicial de efectivo y sus equivalentes	18	8
<b>Saldo final de efectivo y sus equivalentes</b>	<b><u>32</u></b>	<b><u>18</u></b>

**Las notas explicativas anexas 1 a 12 son parte integrante de los estados financieros**

**INMOBILIARIA CUMBREWELL S.A.**  
(Una subsidiaria de AEKIA S.A.)

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2010 Y 2009  
(Cifras expresadas en miles de dólares estadounidenses)**

---

**NOTA 1.- OPERACIONES**

Inmobiliaria Cumbrewell S.A., fue constituida en Quito el 28 de enero de 1994, mediante escritura pública del 1 de julio de 1994; su objeto social principal es adquirir, edificar y construir inmuebles, enajenarlos y administrarlos.

**NOTA 2.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES**

**2.1. Bases para la preparación de los estados financieros**

La Compañía prepara y presenta sus estados financieros con base en las Normas Ecuatorianas de Contabilidad establecidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y autorizadas por la Superintendencia de Compañías. El Directorio y otros cuerpos directivos de la Compañía son los responsables de la preparación y presentación de los estados financieros. La Gerencia de la Compañía ha seleccionado y aplicado las políticas contables de manera que los estados financieros cumplan con todos los requerimientos de cada Norma, y permitan una presentación estructurada de la posición financiera y las transacciones realizadas por la misma. Los estados financieros presentan los resultados de la administración de los recursos confiados a la Gerencia de la Compañía.

La Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador, mediante Resolución No. 06.Q.ICI.004 del 21 de agosto de 2006, publicada en Registro Oficial No. 348 del 4 de septiembre de 2006, establece que a partir del año 2009, las compañías domiciliadas en Ecuador, deben preparar sus estados financieros en base a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's) y Normas Internacionales de Contabilidad (NIC's), emitidas por la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad.

Mediante Resolución No. 08.G.DSC del 20 de noviembre de 2008 la Superintendencia de Compañías establece el siguiente cronograma de aplicación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's) por parte de las compañías y entes sujetos a su control:

**NOTA 2.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES**  
(Continúa)

<b>Año de implementación</b>	<b>Grupo de compañías que deben aplicar</b>
1 de enero de 2010	Compañías de auditoría externa y entes sujetos y regulados por la Ley de Mercado de Valores
1 de enero de 2011	Compañías con activos al 2007, iguales o superiores a US\$ 4 millones; holding, tenedoras de acciones, compañías de economía mixta, las entidades del sector público y sucursales de entidades extranjeras.
1 de enero de 2012	El resto de compañías controladas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

Corresponde a la Compañía la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera a partir del ejercicio 2012, siendo su período de transición el año 2011.

**2.2. Registros contables y unidad monetaria**

Los estados financieros y los registros de la Compañía se presentan en dólares de los Estados Unidos de América, la moneda oficial adoptada por la República del Ecuador a partir de marzo de 2000.

**2.3. Efectivo y sus equivalentes**

La Compañía para propósitos de presentación del estado de flujos de efectivo, considera como efectivo a los saldos en bancos.

**2.4. Propiedades y Equipo**

Se muestra al costo de adquisición, menos la depreciación acumulada.

Los gastos de mantenimiento y reparación 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.

**2.4. Inversiones en acciones**

Las inversiones en acciones se encuentran registradas al costo.

**2.5. Jubilación patronal**

El Código de Trabajo de la República del Ecuador establece la obligación por parte de los empleadores de conceder jubilación patronal a todos aquellos empleados que hayan cumplido un mínimo de 25 años de servicio en una misma empresa. Los costos de la jubilación patronal son determinados en base a los estudios actuariales realizados por una empresa profesional independiente.

## **NOTA 2.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (Continúa)**

La Compañía no dispone de personal, por lo la Administración no ha considerado constituir provisiones.

### **2.6. Provisión para impuesto a la renta**

La provisión para impuesto a la renta se calcula mediante la tarifa de impuesto del 25% aplicable a las utilidades gravables del año, y se carga a los resultados.

### **2.7. Reserva de capital**

Este rubro incluye los saldos de las cuentas Reserva por Revalorización del Patrimonio y Reexpresión monetaria y la contrapartida de los ajustes por inflación y por corrección de brecha entre inflación y devaluación de las cuentas Capital y Reservas originados en el proceso de conversión de los registros contables de sucres a dólares estadounidenses al 31 de marzo de 2000.

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.

### **2.8. Reconocimiento de ingresos y gastos**

El ingreso es reconocido cuando el riesgo y los beneficios significativos de propiedad han sido transferidos al comprador y no subsisten incertidumbres significativas relativas a la derivación de costos asociados o por la posible devolución de los bienes.

Los gastos se reconocen por el método del devengado.

### **2.9. Uso de estimados**

La preparación de los estados financieros de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad requiere que la Compañía realice estimaciones y supuestos que afectan los saldos reportados de activos y pasivos y revelación de contingentes a la fecha de los estados financieros. Los resultados reales podrían eventualmente diferir de aquellas estimaciones efectuadas por la Administración de la Compañía.

### NOTA 3.- CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR

Al 31 de diciembre, comprende:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Aekia S.A. (1)	330	290
Crédito tributario IVA	-	1
Crédito tributario de imp. renta	18	30
Otros deudores	<u>5</u>	<u>7</u>
<b>Total</b>	<b><u>353</u></b>	<b><u>328</u></b>

(1) Corresponde a arriendos pendientes de cobro del tercero y cuarto pisos del Edificio Metrocar, utilizados por Aekia S.A.

### NOTA 4.- PROPIEDADES Y EQUIPO, NETO

Al 31 de diciembre, comprende:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>	<u>Tasa de depreciación</u>
<b>Depreciables:</b>			%
Edificios	1.276	1.276	5
Depreciación acumulada	<u>(608)</u>	<u>(544)</u>	
Total	668	732	
<b>No depreciable:</b>			
Terreno	<u>15</u>	<u>15</u>	
<b>Total</b>	<b><u>683</u></b>	<b><u>747</u></b>	

El movimiento de propiedad y equipos fue el siguiente:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Saldo al inicio	747	811
Depreciación del año	<u>(64)</u>	<u>(64)</u>
<b>Saldo al cierre</b>	<b><u>683</u></b>	<b><u>747</u></b>

Las propiedades y equipo de la Compañía se encuentran garantizando operaciones bancarias de terceros.

#### **NOTA 5.- OTROS ACTIVOS**

Al 31 de diciembre de 2010, corresponde a la participación que la Compañía mantiene en Comercializadora Colombiana de Vehículos S.A.. Al cierre del año 2010, la Compañía no ha efectuado la actualización al valor patrimonial proporcional de tales inversiones, en razón de que no se obtuvo los estados financieros de dicha empresa; por lo que no fue posible establecer la razonabilidad de su valoración.

#### **NOTA 6.- CAPITAL SOCIAL**

Al 31 de diciembre de 2010 la composición del capital accionario es de 2.000.000 de acciones ordinarias y nominativas de USD\$ 0,04 cada una.

#### **NOTA 7.- INGRESOS POR ARRIENDO**

Corresponden al canon de arrendamiento mensual que la Compañía cobra a AEKIA S.A. y Seguros Unidos S.A., por la utilización de oficinas. El costo más importante relativo a estos ingresos constituye la depreciación del edificio por un monto de US\$ 64 mil y se incluye en gastos administrativos del estado de resultados.

#### **NOTA 8.- IMPUESTO A LA RENTA**

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 25% sobre las utilidades sujetas a distribución y del 15% sobre las utilidades sujetas a capitalización. Hasta el año 2009, los dividendos en efectivo que se declararon o distribuyeron a favor de accionistas nacionales o extranjeros no se encontraban sujetos a retención adicional alguna. A partir del año 2010, los dividendos distribuidos a favor de accionistas personas naturales residentes en el Ecuador y de sociedades domiciliadas en paraísos fiscales, o en jurisdicciones de menor imposición, se encuentran gravados para efectos del impuesto a la renta.

De acuerdo con disposiciones tributarias, las sociedades que reinviertan sus utilidades en el país podrán obtener una reducción de 10 puntos porcentuales de la tarifa del Impuesto a la Renta sobre el monto a reinvertir, siempre que lo destinen exclusivamente a la adquisición de maquinarias o equipos nuevos que se relacionen directamente con su actividad económica; así como para la adquisición de bienes relacionados con investigación y tecnología que tengan como fin mejorar la productividad, generar diversificación productiva y empleo; y se efectúen el correspondiente aumento de capital, mismo que deberá perfeccionarse con la inscripción en el Registro Mercantil hasta el 31 de diciembre del año siguiente.

**NOTA 8.- IMPUESTO A LA RENTA**  
**(Continúa)**

Una reconciliación entre la utilidad (pérdida) según estados financieros y la utilidad gravable al 31 de diciembre de 2010, es como sigue:

Utilidad contable antes de impuesto a la renta y participación empleados	(14)
Mas gastos no deducibles	<u>-</u>
Base para participación a trabajadores 15% participación empleados	(14)
	<u>-</u>
Pérdida antes de impuesto a la renta	(14)
Mas gastos no deducibles	<u>52</u>
<b>Base imponible</b>	<b>38</b>
25% impuesto a la renta calculado (1)	9
Anticipo de impuesto a la renta determinado	<u>7</u>
<b>Impuesto a la renta causado</b>	<b>9</b>
Anticipo Pagado	(1)
Retenciones en la fuente del año	(6)
Crédito Tributario años anteriores	<u>(20)</u>
<b>Crédito tributario</b>	<b>(18)</b>

(1) A partir del año 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado, el cual resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles.

Durante el año 2010, la Compañía realizó una declaración de anticipo de impuesto a la renta de US\$ 7 mil; y el impuesto a la renta calculado del año es de US\$ 9 mil, por lo que esta última cifra es el impuesto causado.

**NOTA 9.- TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS**

Los principales saldos con compañías relacionadas al 31 de diciembre de 2010 son:

**Cuentas por cobrar:**

AEKIA S.A.	330
Inmobiliaria Aboda	<u>4</u>
<b>Total</b>	<b>334</b>

**Ventas**

AEKIA S.A.	42
Seguros Unidos S.A.	<u>30</u>
<b>Total</b>	<b>72</b>

## **NOTA 10.- PRECIOS DE TRANSFERENCIA**

El Gobierno Ecuatoriano mediante Decreto Ejecutivo No. 2430, Suplemento del Registro Oficial No. 494, del 31 de diciembre de 2004, establece que los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta que realicen operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior, de acuerdo con el artículo 4 del Reglamento para la aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno, en adición a su declaración anual de Impuesto a la Renta, presentarán al Servicio de Rentas Internas el anexo y estudio de Precios de Transferencia, dentro de los 5 días siguientes a la fecha de declaración.

De otra parte el Servicio de Rentas Internas, el 17 de abril de 2009 emitió la resolución NAC-DGERCGC09-00286 publicada en el Registro Oficial No. 585 de 7 de mayo de 2009, en la cual se establece que los contribuyentes del impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a US\$ 3.000 mil, deberán presentar al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas.

De igual manera deberán presentar el indicado anexo aquellos contribuyentes que habiendo efectuado operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal, por un monto acumulado comprendido entre US\$ 1.000 mil a US\$ 3.000 mil y cuya proporción del total operaciones con partes relacionadas del exterior sobre el total de ingresos, de acuerdo con los casilleros correspondientes del formulario 101 del impuesto a la renta, sea superior al 50%.

Aquellos contribuyentes que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a los US\$ 5.000 mil deberán presentar adicionalmente al Anexo, el Informe Integral de Precios de Transferencia.

Durante el año 2010 la Compañía no ha efectuado transacciones con compañías relacionadas del exterior.

## **NOTA 11.- REFORMAS TRIBUTARIAS**

Con fecha 8 de junio de 2010 se expide el Registro Oficial No. 209 en el que se publica el Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno, que entre otros aspectos se refieren a: reformas en el tratamiento de dividendos, requisitos para la reducción de 10 puntos en el impuesto a la renta, tratamiento del anticipo del impuesto a la renta, tratamiento de los intereses por créditos del exterior, límites a los gastos personales, entre otras.

Con fecha diciembre 29 de 2010 se promulgó en el Suplemento del Registro Oficial No. 351 el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, el mismo que incluye: la reducción progresiva en tres puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta para sociedades; exoneración del impuesto a la renta durante 5 años para nuevas sociedades cuyas inversiones se realicen para el desarrollo de sectores económicos considerados prioritarios para el Estado; exoneración de retención en la fuente de impuesto a la renta en pago de intereses de créditos externos otorgados por instituciones financieras del exterior; entre otros.

## **NOTA 12.- EVENTOS SUBSECUENTES**

Con fecha 12 de enero de 2011, la Superintendencia de Compañías expidió la Resolución No. SC.Q.ICI.CPAIFRS.11.01; en la que se resuelve las condiciones de calificación como pequeña y mediana empresa y dispone la aplicación de la Norma Internacional de Información Financiera aplicables a este grupo de empresas a partir del 2012 y se establece como período de transición el año 2011.

Entre el 31 de diciembre de 2010 y la fecha de emisión del informe de los auditores externos, 4 de febrero de 2011, no se produjeron otros eventos que en la opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros, y que no estuvieran revelados en los mismos o en sus notas.