

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

ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011 Y 2010

CONTENIDO

Informe de los auditores independientes

Balance General

Estado de Resultados

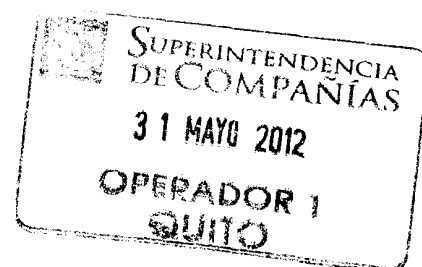
Estado de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas

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





Freire Hidalgo
auditores s.a.

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 2011 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.

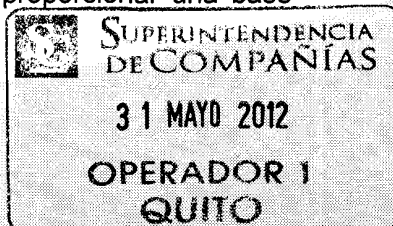
Responsabilidad de la Gerencia por los estados financieros

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.





Freire Hidalgo
auditores s.a.

Bases para la opinión calificada

4. Al 31 de diciembre de 2011, 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

5. 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 2011, 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.

Asuntos de énfasis

6. La Compañía prepara sus estados financieros en base a 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 operación y los flujos de efectivo de INMOBILIARIA CUMBREWELL S.A., de conformidad con principios y prácticas de contabilidad generalmente aceptadas en países y jurisdicciones diferentes a los de la República del Ecuador.

Quito, 20 de Abril de 2012

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 2011 Y 2010
(expresado en miles de dólares estadounidenses)

ACTIVOS	Notas	2011	2010
ACTIVOS CORRIENTES:			
Bancos		12	32
Cuentas y documentos por cobrar	3, 10	2.367	353
Total Activo Corriente		2.379	385
PROPIEDADES Y EQUIPO, NETO	4	619	683
OTROS ACTIVOS	5	51	51
TOTAL ACTIVOS		3.049	1.119
PASIVOS			
PASIVOS CORRIENTES:			
Cuentas y documentos por pagar	6, 10	1.913	-
TOTAL PASIVO		1.913	-
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS (Véase estado adjunto)	7	1.136	1.119
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		3.049	1.119
CUENTAS DE ORDEN		660	660

Las notas explicativas anexas 1 a 13 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 2011 Y 2010
(expresado en miles de dólares estadounidenses)

	<u>Notas</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
INGRESOS:			
Arriendo de inmuebles	8, 10	<u>150</u>	<u>72</u>
GASTOS:			
Administrativos	8	<u>(114)</u>	<u>(77)</u>
Utilidad (Pérdida) en operación		36	(5)
Otros ingresos (egresos), neto		<u>-</u>	<u>(9)</u>
Utilidad (Pérdida) antes de impuesto a la renta		36	(14)
Impuesto a la renta	9	<u>(19)</u>	<u>(9)</u>
Utilidad (Pérdida) neta		<u>17</u>	<u>(23)</u>

Las notas explicativas anexas 1 a 13 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 2011 Y 2010
(expresado en miles de dólares estadounidenses)

	Capital Pagado	Legal	Reservas Facultativa	De Capital	Resultados Acumulados	Total
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
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	17	17
Saldos al 31 de diciembre de 2011	80	2	13	1,040	1	1,136

Las notas explicativas anexas 1 a 13 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 2011 Y 2010

(expresado en miles de dólares estadounidenses)

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Flujo de operaciones:		
Utilidad (Pérdida) neta	17	(23)
Cargos a resultados que no representan flujo de efectivo:		
Depreciación	64	64
Operaciones del período:		
Cuentas y documentos por cobrar	(2,014)	(25)
Cuentas y documentos por pagar	1,913	(2)
	<u>(101)</u>	<u>(27)</u>
Efectivo provisto por (utilizado en) flujo de operaciones	(20)	14
Efectivo provisto por flujo de inversiones	-	-
Efectivo provisto por (utilizado en) flujo de financiamiento	-	-
Incremento (disminución) del flujo de fondos	(20)	14
Saldo inicial de Bancos	32	18
Saldo final de Bancos	<u>12</u>	<u>32</u>

Las notas explicativas anexas 1 a 13 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 2011 Y 2010
(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)

Año de implementación	Grupo de compañías que deben aplicar
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.

De acuerdo con el cronograma mencionado, INMOBILIARIA CUMBREWELL S.A. implementará las NIIF a partir del 1 de enero de 2012, siendo el año 2011 su período de transición.

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. Bancos

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

2.4. Provisión cuentas incobrables

La estimación para cuentas de cobro dudoso se incrementa mediante provisiones con cargo a los resultados en base a lo establecido en la Ley de Régimen Tributario Interno y se disminuye por los castigos de las cuentas por cobrar consideradas irrecuperables.

2.5. Propiedades y Equipo

La Propiedad y Equipo se presenta neto de la depreciación acumulada y se registran al costo de adquisición.

El valor de los activos y la depreciación acumulada de los elementos vendidos o retirados 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 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.

NOTA 2.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

(Continúa)

2.6. Inversiones en acciones

Las inversiones en acciones se encuentran registradas al costo.

2.7. Provisión para impuesto a la renta

La provisión para impuesto a la renta se calcula mediante la tarifa de impuesto del 24% aplicable a las utilidades gravables del año, y se carga a los resultados.

2.8. 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.

2.9. Reserva Legal

La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que alcance como mínimo el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

2.10. 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.

2.11. Uso de estimados

La preparación de los estados financieros de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad requiere que la Administración de 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 diferir de aquellas estimaciones las cuales podrían ser significativas.

NOTA 3.- CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR

Al 31 de diciembre, comprende:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Aekia S.A.	-	330
Inmobiliaria ABODA	4	4
Anticipo Proveedores (1)	2,343	-
Crédito tributario IVA	8	-
Crédito tributario de imp. Renta (Ver Nota 9)	12	18
Otros deudores	-	1
Total	<u>2,367</u>	<u>353</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2011 corresponde a anticipos entregado por concepto de compra de terreno, el mismo que se encuentra pendiente de legalización en el Registro Mercantil.

NOTA 4.- PROPIEDADES Y EQUIPO, NETO

Al 31 de diciembre, comprende:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>Tasa de depreciación</u>
Depreciables:			%
Edificios	1,276	1,276	5
Depreciación acumulada	<u>(672)</u>	<u>(608)</u>	
Total	604	668	
No depreciable:			
Terreno	<u>15</u>	<u>15</u>	
Total	<u>619</u>	<u>683</u>	

El movimiento de propiedad y equipo fue el siguiente:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Saldo al inicio	683	747
Depreciación del año	<u>(64)</u>	<u>(64)</u>
Saldo al cierre	<u>619</u>	<u>683</u>

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

NOTA 5.- OTROS ACTIVOS

Al 31 de diciembre de 2011, corresponde a la participación que la Compañía mantiene en Comercializadora Colombiana de Vehículos S.A.. Al cierre del año 2011 y 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.- CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2011 corresponde:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Cuenta por pagar Aekia (1)	1,898	-
IVA por pagar	12	-
Otros	3	-
Total	<u>15</u>	<u>-</u>

(1) Corresponde principalmente a cuentas por pagar a Compañía Relacionada, por concepto de préstamo para compra de terreno.

NOTA 7.- CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre de 2011 la composición del capital accionario es de 2.000.000 de acciones de USD\$ 0,04 cada una.

NOTA 8.- 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 9.- 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 9.- IMPUESTO A LA RENTA
(Continúa)

Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable, es como sigue:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Utilidad contable antes de impuesto a la renta	36	(14)
Mas gastos no deducibles	<u>43</u>	<u>52</u>
Base imponible	79	38
24% impuesto a la renta calculado (1)	19	9
Anticipo de impuesto a la renta determinado	<u>7</u>	<u>7</u>
Impuesto a la renta causado	<u>19</u>	<u>9</u>
Anticipo Pagado	(1)	(1)
Retenciones en la fuente del año	(12)	(6)
Crédito Tributario años anteriores	<u>(18)</u>	<u>(20)</u>
Crédito tributario (Ver Nota 3)	<u>(12)</u>	<u>(18)</u>

- (1) De conformidad con disposiciones tributarias vigentes, el impuesto mínimo a pagar es el mayor entre el impuesto causado y el anticipo determinado para el año 2011. Para el caso de la compañía el impuesto a la renta causado fue aplicado para el presente ejercicio fiscal.

NOTA 10.- TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS

Los principales saldos con compañías relacionadas al 31 de diciembre de 2011 son:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Cuentas y documentos por cobrar:		
AEKIA S.A.	-	330
Inmobiliaria Aboda	<u>4</u>	<u>4</u>
Total	<u>4</u>	<u>334</u>
Cuentas y documentos por pagar:		
AEKIA S.A.	<u>1,898</u>	-
Total	<u>1,898</u>	<u>-</u>
Ventas		
AEKIA S.A.	120	42
Seguros Unidos S.A.	<u>30</u>	<u>30</u>
Total	<u>150</u>	<u>72</u>

NOTA 11.- 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 2011 la Compañía no ha efectuado transacciones con compañías relacionadas del exterior

NOTA 12.- 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; entre otros.

Con fecha noviembre 24 de 2011 se promulgó en el Suplemento del Registro Oficial No. 583 la Ley de Fomento Ambiental y Optimización de los Ingresos del Estado, esta ley incluye entre otros aspectos: el aumento de la tarifa del Impuesto a la Salida de Divisas del 2% al 5%; se establece el impuesto ambiental a la contaminación vehicular; los vehículos híbridos que superen los US\$35.000 estarán gravados con 12% de IVA y el ICE que oscila entre 8% al 32%.

NOTA 13.- EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre de 2011 y la fecha de emisión del informe de los auditores externos, 20 de Abril de 2012, 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.

