



Accountants &  
business advisers

## **ALBOKENNEDY S.A.**

Informe sobre el examen de los  
estados financieros

Años terminados al 31 de  
diciembre del 2010 y 2009

**DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los Accionistas  
**ALBOKENNEDY S.A.**  
Guayaquil, Ecuador

1. Hemos examinado los estados financieros adjuntos de **ALBOKENNEDY S.A.**, los cuales incluyen los balances generales por los años terminados al 31 de diciembre del 2010 y 2009, los estados de resultados, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo, por los años terminados en esas fechas y un resumen de las políticas contables más significativas y otra información explicativa (Expresados en USDólares).

**Responsabilidad de la Administración sobre los Estados Financieros:**

2. La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros, en concordancia con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantenimiento del control interno que permita la elaboración de estados financieros libres de equivocaciones materiales, debido a fraude o error; la selección y aplicación de apropiadas políticas contables; y, la determinación de estimaciones contables que sean lo suficientemente razonables de acuerdo con las circunstancias.

**Responsabilidad del Auditor:**

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los mencionados estados financieros, basada en nuestra auditoría. Nuestros exámenes se efectuaron de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Estas normas requieren el cumplimiento de disposiciones éticas, así como la planeación y ejecución de una auditoría que tenga como objetivo obtener una seguridad razonable, pero no absoluta, para determinar si los estados financieros se encuentran libres de errores materiales. Una auditoría implica la ejecución de procedimientos para obtener evidencia suficiente sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la valoración de riesgos por equivocaciones materiales que puedan afectar los estados financieros, debido a error o fraude. Al realizar la valoración de estos riesgos, el auditor considera el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, lo que le permite diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también evalúa las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de los estimados contables realizados por la Administración, así como la evaluación de la presentación de los estados financieros tomados en conjunto. Nosotros creemos que la evidencia de auditoría obtenida es suficiente y apropiada para sustentar nuestra opinión.

PBX (593-4) 2453883 - 2450889 | Fax (593-4) 2450886  
E-mail [pkf@pkfecuador.com](mailto:pkf@pkfecuador.com) | [www.pkfecuador.com](http://www.pkfecuador.com)  
PKF & Co. | Av. 9 de Octubre 1911 y Los Ríos, Edificio Finansur Piso 12 Of. 2 | P.O. Box: 09-06-2045 | Guayaquil | Ecuador

Tel (593-2) 2263959 - 2263960 | Fax (593-2) 2256814  
PKF & Co. | Av. República de El Salvador 836 y Portugal, Edificio Prisma Norte Piso 4 Of. 404 | Quito | Ecuador

**Opinión:**

4. En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de **ALBOKENNEDY S.A.**, por los años terminados al 31 de diciembre del 2010 y 2009, su desempeño financiero, cambios en el patrimonio y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con las normas de contabilidad descritas en la Nota B.

*PK Fello,*

18 de marzo de 2011  
Guayaquil, Ecuador

*Edgar Naranjo L.*

Edgar Naranjo L.  
Licencia Profesional No.16.485  
Superintendencia de Compañías No.015

**ALBOKENNEDY S.A.**  
**BALANCES GENERALES**

(Expresados en USDólares)

	Al 31 de diciembre del	
	2010	2009
<b><u>ACTIVO CIRCULANTE</u></b>		
Efectivo	2,946.21	19,352.31
Cuentas por cobrar (Nota C)	517,551.31	616,108.77
Inventarios (Nota D)	42,438.28	42,438.28
<b>TOTAL DEL ACTIVO CIRCULANTE</b>	<b>562,935.80</b>	<b>677,899.36</b>
<b>PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO (Nota E)</b>		<b>109,089.00</b>
<b>CUENTAS POR COBRAR A LARGO PLAZO (Nota F)</b>	<b>414,419.51</b>	
	<b>414,419.51</b>	<b>109,089.00</b>
<b>TOTAL DEL ACTIVO</b>	<b>977,355.31</b>	<b>786,988.36</b>
<b><u>PASIVO E INVERSIÓN DE LOS ACCIONISTAS</u></b>		
<b>PASIVO CIRCULANTE:</b>		
Documentos y cuentas por pagar (Nota G)	302,811.13	94,773.00
<b>TOTAL DEL PASIVO CIRCULANTE</b>	<b>302,811.13</b>	<b>94,773.00</b>
<b>PASIVOS DIFERIDOS (Nota H)</b>	<b>334,090.82</b>	<b>476,357.49</b>
<b>INVERSIÓN DE LOS ACCIONISTAS (Nota I)</b>		
Capital social	800.00	800.00
Reserva legal	16,944.96	16,944.96
Reserva facultativa	3,226.54	3,226.54
Otras reservas	98.24	
Reserva de capital	305,330.51	98.24
Resultados acumulados	14,053.11	194,788.13
<b>TOTAL INVERSIÓN DE LOS ACCIONISTAS</b>	<b>340,453.36</b>	<b>215,857.87</b>
<b>TOTAL DEL PASIVO E INVERSIÓN DE LOS ACCIONISTAS</b>	<b>977,355.31</b>	<b>786,988.36</b>

  
 Ing. Otton Wong  
 Representante Legal

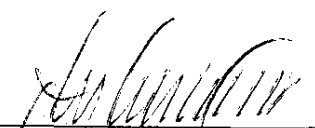
  
 CPA. María Fernanda Varas  
 Contador


Vea notas a los estados financieros

**ALBOKENNEDY S.A.**  
**ESTADOS DE RESULTADOS**

(Expresados en USDólares)

	Años terminados al 31 de diciembre del	
	2010	2009
<b>INGRESOS:</b>		
Ventas de consultorios (Nota J)	140,000.00	98,147.00
Venta de locales		7,810.76
Alquiler de consultorios	3,214.32	3,214.32
Otros	10,397.40	29,200.14
Total ingresos	153,611.72	138,372.22
<b>GASTOS:</b>		
Gastos de administración (Nota K)	113,210.69	85,064.63
Gastos generales	16,995.95	28,035.93
Gastos financieros	178.58	3,409.51
Otros gastos	3,363.94	2,017.30
Total gastos	133,749.16	118,527.37
<b>UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA</b>	19,862.56	19,844.85
Impuesto a la renta (Nota L)	5,809.45	6,185.34
<b>UTILIDAD NETA</b>	14,053.11	13,659.51

  
 Ing. Otton Wong  
 Representante Legal


  
 CPA. María Fernanda Varas  
 Contador

Vea notas a los estados financieros

ESTADOS DE INVERSIÓN DE LOS ACCIONISTASAÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2009

(Expresados en USDólares)

	<u>Capital social</u>	<u>Reserva legal</u>	<u>Reserva facultativa</u>	<u>Reserva de capital</u>	<u>Otras Reservas</u>	<u>Resultados acumulados</u>
Saldos al 1 de enero de 2009	800.00	16,944.96	3,226.54	98.24		181,128.62
Utilidad neta						13,659.51
Saldos al 31 de diciembre de 2009	800.00	16,944.96	3,226.54	98.24		194,788.13
Utilidad neta						14,053.11
Reclasificación				(98.24)	98.24	
Reavalúo del terreno				305,330.51		
Dividendos pagados						(194,788.13)
Saldos al 31 de diciembre de 2010	<u>800.00</u>	<u>16,944.96</u>	<u>3,226.54</u>	<u>305,330.51</u>	<u>98.24</u>	<u>14,053.11</u>

  
 Ing. Otton Wong  
 Representante Legal

  
 CPA. María Fernanda Varas  
 Contador

Vea notas a los estados financieros

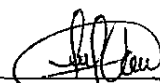
**ALBOKENNEDY S.A.****ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**

(Expresados en USDólares)

	Años terminados al	
	31 de diciembre del	
	2010	2009
<b>CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>		
<b>UTILIDAD NETA</b>	14,053.11	13,659.51
Apropiación de pasivos diferidos	(142,266.67)	(105,583.04)
	(128,213.56)	(91,923.53)
<b>CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS CORRIENTES:</b>		
Documentos y cuentas por cobrar	98,557.46	169,217.22
Otros activos		11,992.41
Documentos y cuentas por pagar	13,250.00	(77,523.37)
	111,807.46	103,686.26
<b>EFFECTIVO NETO USADO EN (PROVENIENTE DE) LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	(16,406.10)	11,762.73
<b>DISMINUCIÓN (AUMENTO) DEL EFECTIVO</b>	(16,406.10)	11,762.73
Saldo del efectivo al inicio del año	19,352.31	7,589.58
<b>SALDO DEL EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO</b>	<u>2,946.21</u>	<u>19,352.31</u>



Ing. Otton Wong  
Representante Legal



CPA. María Fernanda Varas  
Contador

**Vea notas a los estados financieros**

**ALBOKENNEDY S.A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2009**

(Expresadas en USDólares)

**A. ALBOKENNEDY S.A.**

La Compañía se constituyó el 15 de abril de 1997 en la ciudad de Guayaquil. Su actividad principal es la compra – venta y arrendamiento de bienes raíces urbanos o rurales, para el cumplimiento del objeto social podrá promover la construcción de inmuebles bajo el régimen ordinario de dominio o en propiedad horizontal.

**B. PRINCIPIOS CONTABLES ECUATORIANOS:**

La Compañía mantiene sus registros contables en USDólares de acuerdo con los principios contables del Ecuador, que son los mismos utilizados en la preparación de los estados financieros. A continuación mencionamos los más importantes:

Cuentas por cobrar: Esta cuenta se genera cuando se efectúa una promesa de compra – venta de consultorios con los clientes y su contrapartida es un pasivo diferido.

Provisión para cuentas incobrables: Se efectúan provisiones para cubrir problemas en la recuperación de cartera, cuando hay valores que se consideran irrecuperables se castigan contra los resultados del ejercicio.

Inventarios: En esta cuenta se cargan todos los costos incurridos en el desarrollo de los consultorios. Esta cuenta disminuye a medida que se perfecciona la escritura de venta de los consultorios.

Activo fijo: Están registrados al costo.

Pasivos diferidos: Por el financiamiento entregado a los clientes se contabilizan como ingresos diferidos “el capital e interés por realizar” y se registran en resultados como se van devengando.

Los ingresos y gastos: Se contabilizan por el método devengado: Los ingresos cuando se producen y los gastos cuando se causan.

Moneda local: A partir del 10 de enero del 2000 el USDólar es la moneda de uso local en la República del Ecuador.

**C. CUENTAS POR COBRAR:**

		<b>Al 31 de diciembre del</b>	
		<b>2010</b>	<b>2009</b>
Cuentas por cobrar - Clientes	(1)	132,285.21	225,413.07
Compañías relacionadas (Nota M)		382,663.04	382,663.04
Fiscales	(2)	13,316.73	16,479.66
Valores a liquidar			2,266.67
		528,264.98	626,822.44
Provisión para cuentas incobrables		(10,713.67)	(10,713.67)
		<u>517,551.31</u>	<u>616,108.77</u>



**ALBOKENNEDY S.A.****C. CUENTAS POR COBRAR:** (Continuación)

- (1) Corresponde a los saldos de capital por la venta de consultorios, se contabiliza como ingreso diferido y la factura se emite al momento de la realización de la Escritura de Cesión de Dominio.
- (2) Incluye principalmente US\$10,294.32 de anticipo de impuesto a la renta del año 2008.

**D. INVENTARIOS:**

Corresponde al costo de consultorios para la venta de la Torre Norte.

**E. ACTIVOS FIJOS:**

La variación corresponde por la cesión de derechos fiduciarios que realizó la Compañía a favor de la compañía Industrial Inmobiliaria Teoton S.A.

**F. CUENTAS POR COBRAR A LARGO PLAZO:**

Al 31 de diciembre de 2010 corresponde por cobrar a la Compañía Industrial Inmobiliaria Teoton S.A. por cesión de derechos fiduciarios. (Nota N)

**G. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR:**

		<b>Al 31 de diciembre del</b>	
		<b>2010</b>	<b>2009</b>
Proveedores		22,361.27	8,888.66
Compañías relacionadas (Nota M)		78,359.99	78,397.20
Obligaciones con la administración tributaria	(1)	7,301.74	7,040.71
Dividendos por pagar		194,788.13	
Varios			446.43
		<u>302,811.13</u>	<u>94,773.00</u>

- (1) Incluye principalmente US\$5,809.45 de impuesto a la renta por pagar (Nota M).

**H. PASIVOS DIFERIDOS:**

Corresponde a la utilidad generada en venta de consultorios aún no realizada.

**I. INVERSIÓN DE LOS ACCIONISTAS:**

**Capital social:** Representan 800 acciones – autorizadas y emitidas al valor nominal de US\$1.00 cada una.

**Reserva legal:** De acuerdo con la legislación vigente en el Ecuador, la Compañía debe transferir el 10% de las utilidades líquidas y realizadas a la reserva legal, hasta completar el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para cubrir pérdidas futuras o para aumentar el capital.

**ALBOKENNEDY S.A.****I. INVERSIÓN DE LOS ACCIONISTAS:** (Continuación)

**Reserva de capital:** En esta cuenta se incluyen los saldos de las siguientes cuentas, transferidas al 31 de diciembre del 2000: Reserva por revalorización del patrimonio y Reexpresión monetaria.

Conforme a la Resolución No 01.Q.ICI.017 de la Superintendencia de Compañías, publicada en R.O.# 483 del 28 de diciembre del 2001, la Compañía podrá compensar las pérdidas del ejercicio y las acumuladas con el saldo acreedor de esta cuenta, pero si no es suficiente, se utilizarán los saldos acreedores de las cuentas reserva por valuación y reserva por donaciones. Esta compensación deberá ser aprobada por la Junta general de accionistas.

**Reserva facultativa y resultados acumulados:** El saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas de la Compañía.

**J. VENTAS DE CONSULTORIOS:**

Durante el 2010 no se vendieron consultorios, corresponde a la apropiación del pasivo diferido.

**K. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN:**

Incluye principalmente US\$52,140.27 por honorarios profesionales pagados a compañías, para el 2009 incluyó principalmente US\$42,122.22 por honorarios profesionales pagados a compañía.

**L. IMPUESTO A LA RENTA:**

El impuesto a la renta se determina sobre la base del 25% de las utilidades tributables. Para los ejercicios 2010 y 2009 la base imponible se determinó como sigue:

	<b>Al 31 de diciembre del</b>	
	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Utilidad contable	19,862.56	19,844.85
Más: Gastos no deducibles	3,375.24	4,896.50
Base imponible para impuesto a la renta	23,237.80	24,741.35
Impuesto a la renta	5,809.45	6,185.34

La compañía no tiene empleados en relación de dependencia

**M. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS:**

Se consideran partes relacionadas a las compañías con accionistas comunes, con participación accionaria significativa en la Compañía o en las que se tenga poder de decisión. A continuación un detalle de los saldos con partes relacionadas:

**ALBOKENNEDY S.A.****M. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS:** (Continuación)

<b>Compañías Relacionadas</b>	<b>Por cobrar</b>		<b>Por pagar</b>	
	<b>Corto Plazo 2010</b>	<b>Corto Plazo 2009</b>	<b>Corto Plazo 2010</b>	<b>Corto Plazo 2009</b>
Industrial Inmobiliaria TEOTON S.A.	382,663.04	382,663.04		
Servicios Hospitalarios S.A. ALBOTEOTON			78,359.99	78,397.20
	382,663.04	382,663.04	78,359.99	78,397.20

Estos saldos se originan en operaciones de compensación y crédito, no tienen fechas definidas de vencimiento ni generan intereses.

Durante el 2010 no se efectuaron transacciones que generen movimiento de efectivo con relacionadas.

**N. ESCRITURA DE CESIÓN DE DERECHOS FIDUCIARIOS.:**

**Fecha de  
Constitución** : 5 de octubre del 2010

**Constituyente o  
Cedente:** Albokennedy

**Fiduciaria:** Morgan & Morgan

**Cesionaria:** Industrial Inmobiliaria  
Teoton S.A.

**Objeto** : Ceder, por este acto de manera irrevocable a favor de la cesionaria, la totalidad de los derechos fiduciarios o de beneficio que registra en el Fideicomiso, particularmente los derechos correlativos al solar.

**Precio y Pago** : El precio pactado libremente y de común acuerdo entre las partes por la presente cesión de derechos, es de US\$435,140.38.

**Patrimonio  
Autonomo** : La compañía Albokennedy S.A. aportó el bien inmueble que según avalúo realizado por el Arquitecto Emilio Soro tiene un valor comercial de US\$414,419.50.

**Obligaciones de  
la cedente y de la  
Cesionaria** : El cedente y la cesionaria se comprometen a proporcionar a la Fiduciaria la información que solicite ésta para dar cumplimiento a lo establecido en las normas internas y legales aplicables en el Fideicomiso.

**ALBOKENNEDY S.A.****O. IMPLEMENTACIÓN DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA NIIF**

El 21 de agosto del 2006, mediante Resolución de la Superintendencia de Compañías No. 06.Q.ICI.004, se exige la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera a partir del año 2009 a las compañías y entidades sujetas al control y vigilancia de la referida Superintendencia. El 20 de noviembre del 2008, con resolución de la Superintendencia de Compañías No. 08.G.DSC, se estableció el cronograma para la adopción del cuerpo de Normas Internacionales de Información Financiera, en reemplazo de las Normas Ecuatorianas de Contabilidad, el que comenzó en el año 2010 y concluye en el 2012. La Compañía deberá implementarlas a partir del 2012.

**P. CÓDIGO ORGÁNICO DE LA PRODUCCIÓN, COMERCIO E INVERSIONES:**

El 16 de noviembre de 2010, la Asamblea Nacional emitió el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, que incluye incentivos y estímulos de desarrollo económico. Entre los incentivos de carácter general, se establece la reducción progresiva de un punto porcentual del impuesto a la renta durante los siguientes tres años, la exoneración de impuesto a la salida de divisas para las operaciones de financiamiento externo, la exoneración del anticipo al impuesto a la renta por cinco años para toda inversión nueva, y la reforma al cálculo del anticipo del impuesto a la renta. Este Código aún no cuenta con un reglamento que norme su aplicación y cumplimiento.

**Q. EVENTOS SUBSECUENTES:**

De acuerdo a la información disponible a la fecha de presentación de los estados financieros por el período terminado el 31 de diciembre del 2010, no han ocurrido eventos o circunstancias que puedan afectar la presentación de los estados financieros a la fecha mencionada.