

ALBOKENNEDY S.A.

Informe sobre el examen
de los estados financieros

Años terminados al 31 de
diciembre del 2011 y 2010



DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas
ALBOKENNEDY S.A.
Guayaquil, Ecuador

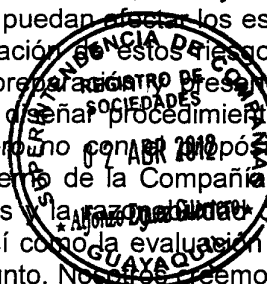
1. Hemos examinado los estados financieros adjuntos de **ALBOKENNEDY S.A.**, los cuales incluyen los balances generales por los años terminados al 31 de diciembre del 2011 y 2010, los estados de resultados, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo, por los años terminados en esas fechas y un resumen 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 como un 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.



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 2011 y 2010, 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.

PKF & Co.

7 de marzo del 2012
Guayaquil, Ecuador

E. Naranjo

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	
	2011	2010
<u>ACTIVO</u>		
ACTIVO CORRIENTE:		
Efectivo	4.680,44	2.946,21
Cuentas por cobrar (Nota C)	492.324,91	517.551,31
Inventarios (Nota D)	42.438,28	42.438,28
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	539.443,63	562.935,80
CUENTAS POR COBRAR A LARGO PLAZO (Nota I)	405.140,48	414.419,51
TOTAL DEL ACTIVO	944.584,11	977.355,31
<u>PASIVO E INVERSIÓN DE LOS ACCIONISTAS</u>		
PASIVO CORRIENTE:		
Documentos y cuentas por pagar (Nota E)	298.301,85	302.811,13
TOTAL PASIVO CORRIENTE	298.301,85	302.811,13
CUENTAS POR PAGAR A LARGO PLAZO (Nota F)	278.090,82	
PASIVOS DIFERIDOS (Nota F)		334.090,82
INVERSIÓN DE LOS ACCIONISTAS (Nota G)		
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	98,24
Reserva de capital	326.051,48	305.330,51
Resultados acumulados	21.070,22	14.053,11
TOTAL INVERSIÓN DE ACCIONISTAS	368.191,44	340.453,36
TOTAL PASIVOS E INVERSIÓN DE LOS ACCIONISTAS	944.584,11	977.355,31


 Ing. Otton Wong
 Representante Legal

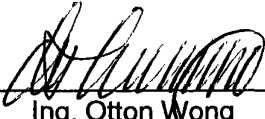

 CPA. María Fernanda Varas
 Contadora

Vea notas a los estados financieros

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

(Expresados en USDólares)

	Años terminados al 31 de diciembre del	
	2011	2010
INGRESOS:		
Ventas de consultorios		140.000,00
Ingresos no operacionales	56.734,84	
Alquiler de consultorios	4.017,90	3.214,32
Intereses ganados	8.530,79	10.397,40
Total ingresos	69.283,53	153.611,72
GASTOS:		
Gastos de administración	26.387,11	113.210,69
Gastos generales	27.318,21	16.995,95
Gastos financieros	80,82	178,58
Otros gastos	371,33	3.363,94
Total gastos	54.157,47	133.749,16
UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACION DE TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	15.126,06	19.862,56
Participación de los trabajadores en las utilidades (Nota H)	2.268,91	
Impuesto a la renta (Nota H)	5.840,04	5.809,45
UTILIDAD NETA	7.017,11	14.053,11


Ing. Otton Wong
Representante Legal


CPA. Maria Fernanda Varas
Contadora

Vea notas a los estados financieros

ESTADOS DE INVERSIÓN DE LOS ACCIONISTASAÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010

(Expresados en USDólares)

	<u>Capital social</u>	<u>Reserva legal</u>	<u>Reserva facultativa</u>	<u>Otras Reservas</u>	<u>Reserva de capital</u>	<u>Resultados acumulados</u>
SalDOS al 1 de enero de 2010	800,00	16.944,96	3.226,54		98,24	194.788,13
Utilidad neta						14053,11
Reclasificación				98,24	(98,24)	
Reavalúo del terreno					305.330,51	
Dividendos pagados						(194.788,13)
SalDOS al 31 de diciembre de 2010	800,00	16.944,96	3.226,54	98,24	305.330,51	14.053,11
Utilidad neta						7.017,11
Reavalúo del terreno					20.720,97	
SalDOS al 31 de diciembre de 2011	<u>800,00</u>	<u>16.944,96</u>	<u>3.226,54</u>	<u>98,24</u>	<u>326.051,48</u>	<u>21.070,22</u>

2


 Ing. Otton Wong
 Representante Legal

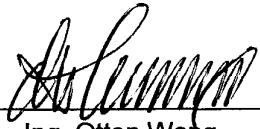

 CPA. María Fernanda Varas
 Contadora

Vea notas a los estados financieros

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

(Expresados en USDólares)

	Años terminados al 31 de diciembre del	
	2011	2010
CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
UTILIDAD NETA	7.017,11	14.053,11
Apropiación de pasivos diferidos		(142.266,67)
	7.017,11	(128.213,56)
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS CORRIENTES:		
Documentos y cuentas por cobrar	25.226,40	98.557,46
Documentos y cuentas por pagar	(4.509,28)	13.250,00
	20.717,12	111.807,46
EFECTIVO NETO USADO EN (PROVENIENTE DE) LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	27.734,23	(16.406,10)
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Cesión de activos fijos		414.419,51
Aportes en compañías Relacionadas	20.720,97	
Efectivo neto usado en las actividades de inversión	20.720,97	414.419,51
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Cuentas por cobrar a largo plazo	9.279,03	(414.419,51)
Pasivo a largo plazo	(56.000,00)	
Efectivo usado en las actividades de financiamiento	(46.720,97)	(414.419,51)
DISMINUCIÓN (AUMENTO) DEL EFECTIVO	1.734,23	(16.406,10)
Saldo del efectivo al inicio del año	2.946,21	19.352,31
SALDO DEL EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	4.680,44	2.946,21


Ing. Otton Wong
Representante Legal


CPA. María Fernanda Varas
Contadora

Vea notas a los estados financieros

ALBOKENNEDY S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010**

(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.

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

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:

		Al 31 de diciembre del	
		2011	2010
Cientes	(1)	107,942.26	132,285.21
Compañías relacionadas (Nota I)		382,663.04	382,663.04
Fiscales	(2)	12,433.28	13,316.73
		503,038.58	528,264.98
Provisión para cuentas incobrables		(10,713.67)	(10,713.67)
		<u>492,324.91</u>	<u>517,551.31</u>

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

(1) Incluye principalmente US\$34,747 del doctor José Contreras, US\$25,683.18 del doctor William Zea, y US\$23,691.83 del doctor Carlos Estévez, por valores pendientes cuando los doctores adquirieron consultorios médicos.

(2) Corresponde a anticipo de impuesto a la renta de años anteriores.

D. INVENTARIOS:

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

E. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR:

	Al 31 de diciembre del	
	2011	2010
Proveedores	6,753.78	22,361.27
Compañías relacionadas (Nota I)	79,936.03	78,359.99
Obligaciones con la administración tributaria	5,978.78	7,301.74
Obligaciones con el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social	1,128.90	
Dividendos	194,788.13	194,788.13
Beneficios Sociales	8,014.21	
Superintendencia de Compañías del Ecuador	717.88	
Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil	984.14	
	<u>298,301.85</u>	<u>302,811.13</u>

F. CUENTAS POR PAGAR A LARGO PLAZO

Corresponde a una reclasificación del pasivo a largo plazo que era ingreso por ventas de consultorios no reconocida de ejercicios anteriores.

G. 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 liquidas 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.

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.

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

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.

H. PARTICIPACIÓN DE LOS TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES E IMPUESTO A LA RENTA:

Hasta el año 2010, el impuesto a la renta se determinó sobre la base del 25% de las utilidades tributables. El Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, emitido en noviembre de 2010, contemplaba la reducción de un punto porcentual del impuesto a la renta durante los siguientes tres años a partir de la emisión del Código, por lo que se modificó la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y su Reglamento, estableciendo que las sociedades constituidas en el Ecuador así como las sucursales de sociedades extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas que obtengan ingresos gravables, estén sujetas a la tarifa impositiva del 24% sobre su base imponible para el año 2011. Para los años 2012 y 2013, la tarifa del impuesto a la renta será de 23% y 22%, respectivamente.

Las leyes laborales vigentes establecen como beneficio para los trabajadores el pago del 15% de las utilidades líquidas de la sociedad, antes del cálculo del impuesto sobre la renta. La Administración calculó la participación de los trabajadores directamente de la utilidad contable del ejercicio.

La base del cálculo para determinar la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía y la base imponible del impuesto a la renta de la Compañía, fue el siguiente:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Utilidad contable	15,126.06	19,862.56
Menos: Participación de los trabajadores en las utilidades	2,268.91	
Más: Gastos no deducibles	11,476.36	3,375.24
Base imponible para impuesto a la renta	<u>24,333.51</u>	<u>23,237.80</u>
Impuesto a la renta	<u>5,840.04</u>	<u>5,809.45</u>

ALBOKENNEDY S.A.**I. 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:

	Al 31 de diciembre de	
	2011	2010
<u>Cuentas por cobrar corto plazo:</u>		
Industrial Inmobiliaria Teotón S.A.	382,663.04	382,663.04
	<u>382,663.04</u>	<u>382,663.04</u>
<u>Cuentas por cobrar largo plazo:</u>		
Industrial Inmobiliaria Teotón S.A.	405,140.48	414,419.51
	<u>405,140.48</u>	<u>414,419.51</u>
<u>Cuentas por pagar corto plazo:</u>		
Servicios Hospitalarios S.A. ALBOTEOTON	79,936.03	78,359.99
	<u>79,936.03</u>	<u>78,359.99</u>

Estos saldos se originan en operaciones de compensación y crédito. Durante el 2011 no se efectuaron transacciones que generen movimiento de efectivo con relacionadas.

J. ESCRITURA DE CESIÓN DE DERECHOS FIDUCIARIOS.:

Fecha de	:	5 de octubre del 2010
Constitución	:	
Constituyente o	:	
Cedente:	:	Albokennedy
Fiduciaria	:	Morgan & Morgan
Cesionario	:	Industrial Inmobiliaria Teotón 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 Autónomo	:	La compañía Albokennedy S.A. aportó el bien inmueble que según avalúo realizado por el Arquitecto Emilio Soro tiene un valor comercial de US\$414,419.51.
Obligaciones de la cedente y de la Cesionario	:	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.**K. 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.ICl.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.

L. 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 2011, no han ocurrido eventos o circunstancias que puedan afectar la presentación de los estados financieros a la fecha mencionada.