

INMOBILIARIA CASTRO JARAMILLO CÍA. LTDA.

ESTADOS FINANCIEROS

Por los períodos terminados al 31 de diciembre del 2009 y 2008
con Opinión de los Auditores Externos Independientes



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Socios de:

INMOBILIARIA CASTRO JARAMILLO CIA. LTDA.

Dictamen sobre los estados financieros

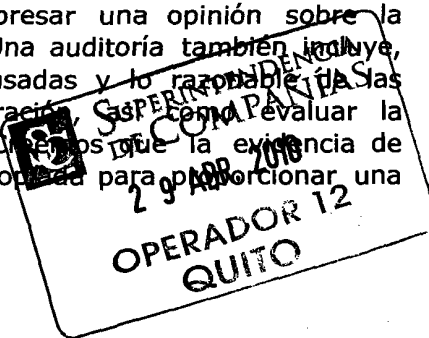
1. Hemos auditado los balances generales que se adjuntan de **INMOBILIARIA CASTRO JARAMILLO CIA. LTDA.** al 31 de diciembre de 2009 y 2008 y los correspondientes estados de resultados, estado de cambios en el patrimonio de los socios y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, así como un resumen de políticas contables significativas y otras notas aclaratorias.

Responsabilidad de la Administración sobre los estados financieros

2. La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad. Esta responsabilidad incluye adicionalmente el diseño, implementación y mantenimiento de su sistema de control interno importante para la elaboración y presentación razonable de los estados financieros de forma que estos carezcan de presentaciones erróneas de importancia relativa, causados por fraude o error; la selección y aplicación de las políticas contables apropiadas; y la elaboración razonable de estimaciones contables de acuerdo con las circunstancias normales de su operación.

Responsabilidad del auditor

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros mencionados en el primer párrafo con base a nuestras auditorías. Nuestras auditorías fueron efectuadas de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento NIAA para el año 2009 y Normas Ecuatorianas de Auditoría para el año 2008. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos, así como que planifiquemos y desempeñemos la auditoría para obtener certeza razonable sobre si los estados financieros no contienen errores importantes.
4. Una auditoría comprende la realización de procedimientos para obtener evidencia 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 hacer esas evaluaciones del riesgo, el auditor considera el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de **INMOBILIARIA CASTRO JARAMILLO CIA. LTDA.**, a fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también incluye evaluar la propiedad de las políticas contables usadas y la razonabilidad de las estimaciones contables hechas por la Administración, como evaluar la presentación general de los estados financieros. Los procedimientos de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

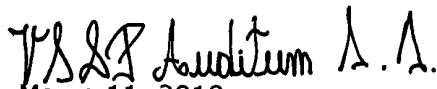


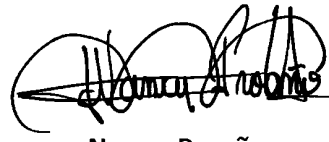
Opinión

5. En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **INMOBILIARIA CASTRO JARAMILLO CIA. LTDA.** al 31 de diciembre del 2009 y 2008, los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio de los socios y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad.

Informe sobre otros requisitos legales y reguladores

6. Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía, como agente de retención y percepción por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2009, se emite por separado.


Marzo 11, 2010
Registro No. 680


Nancy Proaño
Licencia No. 29431



INMOBILIARIA CASTRO JARAMILLO CIA. LTDA.

BALANCES GENERALES AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008

(Expresados en U.S. dólares)

<u>ACTIVOS</u>	<u>Notas</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo y sus equivalentes		69.097	125.025
Cuentas por cobrar			
Clientes		30.987	190.030
Otros por cobrar		7.251	111.445
Relacionadas	4	343.528	
Gastos anticipados		276	521
Impuestos anticipados		28.660	28.655
Total activos corrientes		479.799	455.429
PROPIEDAD Y EQUIPO	5	585.159	684.567
TOTAL		<u>1.064.958</u>	<u>1.140.243</u>
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS SOCIOS</u>			
PASIVOS CORRIENTES:			
Cuentas por pagar			
Otros		5.685	5.201
Obligaciones sociales		621	11.403
Impuestos por pagar		2.985	23.012
Total pasivos corrientes		9.293	39.616
PATRIMONIO DE LOS SOCIOS:			
Capital social		422	422
Reserva legal		1.808	1.808
Reserva facultativa		7	7
Reserva de capital		35.004	35.004
Reserva de valuación		1.016.780	1.016.780
Utilidad neta de ejercicio		1.646	46.606
Patrimonio de los socios		1.055.667	1.100.627
TOTAL		<u>1.064.958</u>	<u>1.140.243</u>

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA CASTRO JARAMILLO CIA. LTDA.

**ESTADOS DE RESULTADOS
POR LOS PERÍODOS COMPRENDIDOS ENTRE EL 1° DE ENERO Y 31 DE DICIEMBRE
DEL 2009 Y 2008**

(Expresados en U.S. dólares)

	<u>Notas</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
INGRESOS			
Arriendos		158.310	151.839
Total ingresos		158.310	151.839
GASTOS OPERACIONALES			
Administrativos		91.437	49.981
De operación		126.670	119.805
Total		218.107	169.786
PÉRDIDA OPERACIONAL		(59.797)	(17.947)
OTROS INGRESOS (GASTOS):			
Otros ingresos		57.000	100.041
Intereses ganados		5.979	1.940
Otros egresos		(592)	(10.926)
Total		62.387	101.981
UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACIÓN A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA		2.590	73.108
MENOS:			
15% Participación a trabajadores	6	388	10.966
25% Impuesto a la renta	7	556	15.536
Total		944	26.502
UTILIDAD NETA		1.646	46.606

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA CASTRO JARAMILLO CIA. LTDA.**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS SOCIOS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008**

(Expresados en U.S. dólares)

Descripción	Capital Social	Reserva legal	Reserva facultativa	Reserva de capital	Reserva por valuación	Resultados acumulados	Total
SalDOS al 31 de diciembre del 2007	422	1.808	7	35.004	1.016.780	25.591	1.079.612
Pago de dividendos						(25.591)	(25.591)
Utilidad neta del ejercicio						46.606	46.606
SalDOS al 31 de diciembre del 2008	422	1.808	7	35.004	1.016.780	46.606	1.100.627
Pago de dividendos						(46.606)	2.589
Utilidad neta del ejercicio						1.646	2.589
SalDOS al 31 de diciembre del 2009	422	1.808	7	35.004	1.016.780	1.646	1.055.667

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARA CASTRO JARAMILLO CIA.LTDA.

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO (Continuación...)
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008**

(Expresados en U.S. dólares)

	2009	2008
CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Utilidad neta	1.646	46.606
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo		
Depreciaciones	99.408	99.521
Beneficios sociales	233	437
15% participación trabajadores	388	10.966
25% Impuesto a la renta	556	15.536
Utilidad en venta de activos		
Cambios en activos y pasivo		
Disminución (aumento) de clientes	159.043	(155.978)
Disminución de otros por cobrar	104.194	1.051
Aumento relacionadas	(3.528)	(8.292)
Aumento de impuestos anticipados	(5)	(8.292)
Disminución de gastos anticipados	245	243
Aumento (Disminución) de otros por pagar	484	(107.127)
Disminución de impuestos por pagar	(20.583)	(2.942)
Disminución de beneficios sociales	(11.403)	(6.433)
Efectivo neto utilizado en (proveniente de) actividades de operación	<u>330.676</u>	<u>(106.412)</u>

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA CASTRO JARAMILLO CIA. LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008

1. IDENTIFICACION DE LA COMPAÑÍA

INMOBILIARIA CASTRO JARAMILLO CIA. LTDA., fue constituida y existe bajo las leyes ecuatorianas desde su inscripción en el Registro Mercantil el 21 de marzo de 1979, con un plazo de duración de cuarenta años. Su domicilio principal es la ciudad de Quito.

2. DESCRIPCIÓN DEL NEGOCIO

Las operaciones de la Compañía se relacionan fundamentalmente con la compra, venta, arrendamiento y adquisición en usufructo, en administración, bienes inmuebles de cualquier índole y todo lo relacionado con ésta actividad.

3. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

3.1 Preparación de los estados financieros

Los estados financieros han sido presentados en US dólares estadounidenses y de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad – NEC.

Dichas normas requieren que la Gerencia de la Compañía efectúe ciertas estimaciones y utilice ciertos supuestos inherentes relacionadas con la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación, presentación y revelación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

3.2 Efectivo y sus equivalentes

Representa el efectivo disponible y saldos en bancos e inversiones a corto plazo de alta liquidez que son inmediatamente convertibles a cifras de efectivo conocidas y las cuales están sujetas a un riesgo insignificante de cambios en su valor.

3.3 Reconocimiento de Ingresos

Los ingresos por servicios son reconocidos en los resultados del año en función a la prestación del servicio.

3.4 Propiedad y equipo

Los saldos de propiedad, y equipo se muestran al costo de adquisición, para bienes inmuebles a valores de mercado. La valuación a valores de mercado fue realizada de conformidad con tales disposiciones.

Los gastos de mantenimiento y reparaciones ordinarias se cargan directamente a los resultados del año, las mejoras y renovaciones importantes son capitalizadas.

La depreciación de propiedad y equipo se calcula de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada, aplicando los siguientes porcentajes anuales:

• Edificios	5%
• Muebles y enseres	10%
• Equipos de computación	33%
• Vehículos	20%

3.5 Participación de Trabajadores

De conformidad con disposiciones legales, la Compañía pagará a sus trabajadores una participación del 15% sobre las utilidades del ejercicio antes de impuestos. La Compañía ha registrado la respectiva provisión en los resultados del año.

3.6 Impuesto a la Renta

De acuerdo con la Ley de Régimen Tributario Interno, la utilidad impositiva de la Compañía, está gravada a la tasa del 25%. La compañía ha registrado la respectiva provisión en los resultados del año.

3.7 Adopción de las Normas de Información Financiera

Mediante Resoluciones No. 08.G.DCS.010 del 20 de noviembre del 2008 y SC.DS.G.09.006 del 17 de diciembre del 2009, la Superintendencia de Compañías estableció el cronograma de implementación obligatoria y de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) por parte de las compañías y entes sujetos a su control y vigilancia. De acuerdo con este cronograma Compañía INMOBILIARIA CASTRO JARAMILLO CIA. LTDA.. utilizará las NIIF a partir del 1 de enero del 2012, siendo el 1 de enero del 2011, su fecha de transición.

4. RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2009, los saldos de relacionadas están conformados de la siguiente manera:

Descripción	2009
Préstamos Servifreno	340.000
Intereses préstamos	3.528
Total	343.528

5. PROPIEDAD Y EQUIPO

Al 31 de diciembre del 2009 y 2008, los movimientos de propiedad y equipo fueron como sigue:

2009			
Descripción	Saldo al inicio del año	Adiciones	Saldo al final del año
Edificios	1.980.908		1.980.908
Muebles y enseres	14.256		14.256
Vehículos	30.466		30.466
Equipos de computación	9.132		9.132
Total	2.034.762		2.034.762
Depreciación acumulada	(1.350.195)	(99.408)	(1.449.603)
Total	684.567	(99.408)	585.159

2008			
Descripción	Saldo al inicio del año	Adiciones	Saldo al final del año
Edificios	1.980.908		1.980.908
Muebles y enseres	14.256		14.256
Vehículos	30.466		30.466
Equipos de computación	9.132		9.132
Total	2.034.762		2.034.762
Depreciación acumulada	(1.250.674)	(99.521)	(1.350.195)
Total	784.088	(99.521)	684.567

6. PARTICIPACIÓN A TRABAJADORES

De conformidad con disposiciones legales, los trabajadores tienen derecho a participar en las utilidades de la empresa en un 15% aplicable a las utilidades líquidas. Los movimientos de la provisión para participación a trabajadores fueron como sigue:

	2009	2008
SalDOS al inicio del año	10.966	6.021
Provisión del año	388	10.966
Pagos efectuados	(10.966)	(6.021)
SalDOS al fin del año	388	10.966

7. 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.

Hasta el año 2009, los dividendos en efectivo que se declaren o distribuyan a favor de accionistas nacionales o extranjeros no se encuentran sujetos a retención adicional alguna. A partir del año 2010, de acuerdo con las últimas reformas tributarias aprobadas, 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.

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

Descripción	2009	2008
Utilidad según estados financieros, neta de participación a trabajadores	2.201	62.142
(+) Gastos no deducibles	24	5
Utilidad gravable	2.225	62.147
Impuesto a la renta registrado en resultados	556	15.536

La Compañía no ha sido revisada por las autoridades tributarias, por lo tanto están abiertos para revisión los ejercicios del período fiscal 2006 al 2009.

8. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Capital Social – El capital social autorizado de la Compañía asciende a US \$ 422, dividido en cuatrocientas veinte y dos participaciones con un valor nominal unitario de un dólar (US \$1.00) cada una.

Reserva de Capital – Este rubro incluye los saldos de las cuentas Reserva por Revalorización del Patrimonio y Reexpresión Monetaria originadas en la corrección monetaria del patrimonio y de los activos y pasivos no monetarios de años anteriores, respectivamente, transferidos a esta cuenta.

Esta reserva puede ser total o parcialmente capitalizada en la parte que no exceda las pérdidas acumuladas al cierre del ejercicio. El saldo de esta cuenta no está disponible para la distribución de dividendos ni podrá utilizarse para capital asignado no pagado.

Reserva Legal - La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 5% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 20% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad o utilizada para absorber pérdidas.

Reserva por Valuación - Representa el efecto neto de los ajustes efectuados resultantes de la valuación a valores de mercado de propiedad y equipo.

El saldo acreedor de esta cuenta no puede distribuirse como dividendo en efectivo pero puede ser capitalizado total o parcialmente o utilizarse para compensar pérdidas.

Reserva facultativa - De acuerdo al artículo 12 de la escritura de constitución de la Compañía, se menciona que la Junta General podrá acordar, una vez cumplidas las deducciones legales, la formación de un fondo de reserva, para lo cual podrá destinar parte o la totalidad de las utilidades líquidas anuales.

9. TRANSACCIONES SIGNIFICATIVAS CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS

Las principales transacciones con compañías relacionadas, durante los años 2009 y 2008, se desglosan como sigue:

2009

	Servifreno Cía. Ltda.
Facturas emitidas por arriendo	108.000
Facturas emitidas por asesoramiento	50.000
Préstamos otorgados	340.000
Interés préstamos	3.600

2008

	Servifreno Cía. Ltda.
Facturas emitidas por arriendo	84.000
Facturas emitidas por asesoramiento	100.000

10. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2009 y la fecha de preparación de nuestro informe 11 de marzo del 2010, no se han producido eventos que en la opinión de la Gerencia de la Compañía pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.