

**INMOBILIARIA CASTRO
JARAMILLO CIA. LTDA.**

ESTADOS FINANCIEROS

Por los años terminados al 31 de diciembre del 2011 y 2010
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

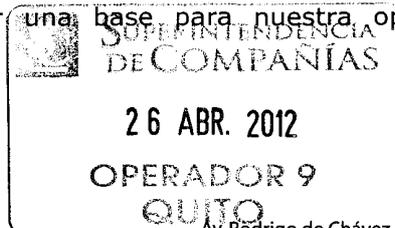
1. Hemos auditado el balance general adjunto de **INMOBILIARIA CASTRO JARAMILLO CIA. LTDA.**, al 31 de diciembre del 2011 y 2010 y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio de los socios y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, así como un resumen 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 éstos 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.

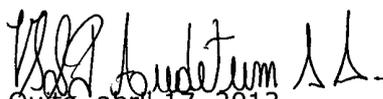
Responsabilidad del auditor

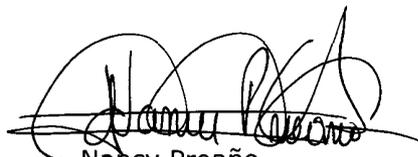
3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros mencionados en el primer párrafo con base a nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento NIAA. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos 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 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 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 lo razonable de las estimaciones contables hechas por la Administración, así como evaluar la presentación general de los estados financieros. Creemos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

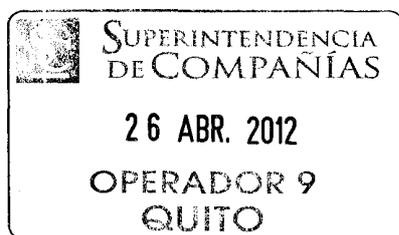


Opinión

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 2011, los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio de los socios y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad.


Quito, abril 17, 2012
Registro No. 680


Nancy Proaño
Licencia No. 29431

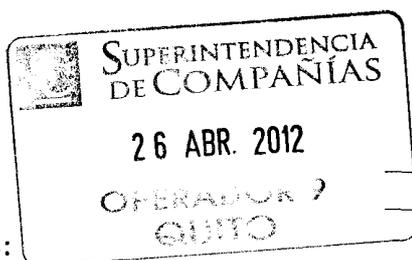


INMOBILIARIA CASTRO JARAMILLO CIA. LTDA.

BALANCES GENERALES AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010

(Expresados en U.S. dólares)

	<u>Notas</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
<u>ACTIVOS</u>			
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo y sus equivalentes	4	349.134	122.093
Clientes		50.574	110.611
Gastos anticipados y otros por cobrar	5	255.438	367.214
Impuestos anticipados		26.524	28.149
Total activos corrientes		681.670	628.067
PROPIEDAD Y EQUIPO	6	424.320	486.133
TOTAL		1.105.990	1.114.200
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS SOCIOS</u>			
PASIVOS CORRIENTES:			
Otras cuentas por pagar		4.972	14.453
Obligaciones sociales		2.281	6.440
Impuestos por pagar		9.117	13.090
PASIVOS NO CORRIENTES:			
Otras cuentas por pagar		8.800	-
Total pasivos		25.170	33.983
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
Resultados acumulados		26.799	26.196
Patrimonio de los socios		1.080.820	1.080.217
TOTAL		1.105.990	1.114.200



Marcelo Castro
Gerente General

Lcda. Janira Garzón
Contadora General

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA CASTRO JARAMILLO CIA. LTDA.

**ESTADOS DE RESULTADOS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010**

(Expresados en U.S. dólares)

	<u>Notas</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
INGRESOS POR ARRIENDOS		135.896	180.260
GASTOS OPERACIONALES			
De operación		110.099	154.328
Administrativos		66.736	57.117
Total		176.835	211.445
PÉRDIDA OPERACIONAL		(40.939)	(31.185)
OTROS INGRESOS (GASTOS):			
Ingresos por Intereses		27.112	33.439
Utilidad en venta de propiedad y equipo		6.606	39.660
Otros ingresos		17.287	-
Gastos financieros		(98)	(116)
Total		50.907	72.983
UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACIÓN A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA		9.968	41.798
MENOS:			
Participación a trabajadores	7	1.495	6.270
Impuesto a la renta	8	7.870	10.978
Total		9.365	17.248
UTILIDAD NETA		603	24.550



Marcelo Castro
Gerente General

Lcda. Janira Garzón
Contadora General

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA CASTRO JARAMILLO CIA. LTDA.

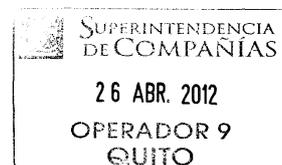
**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS SOCIOS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010**

(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 2009	422	1.808	7	35.004	1.016.780	1.646	1.055.667
Utilidad neta	-	-	-	-	-	24.550	24.550
Saldos al 31 de diciembre del 2010	422	1.808	7	35.004	1.016.780	26.196	1.080.217
Utilidad neta	-	-	-	-	-	603	603
Saldos al 31 de diciembre del 2010	422	1.808	7	35.004	1.016.780	26.799	1.080.820

Marcelo Castro
Gerente General

Lcda. Janira Garzón
Contadora General



Ver notas a los estados financieros



INMOBILIARIA CASTRO JARAMILLO CIA. LTDA.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010

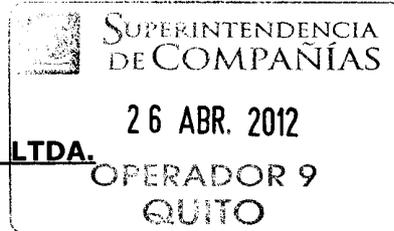
(Expresados en U.S. dólares)

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Recibido de clientes	295.933	100.636
Pagado a proveedores y empleados	(80.238)	(120.412)
Recibido de otros	33.659	74.379
Efectivo neto provisto por actividades de operación	<u>249.354</u>	<u>54.603</u>
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Adquisición de propiedad y equipo	(22.313)	(1.607)
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento	<u>(22.313)</u>	<u>(1.607)</u>
EFFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES:		
Incremento (disminución) neta durante el año	227.041	52.996
Saldo al comienzo del año	122.093	69.097
SALDOS AL FINAL DEL AÑO	<u>349.134</u>	<u>122.093</u>
CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Utilidad neta	603	24.550
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo proveniente de actividades de operación		
Depreciaciones	84.126	98.293
Baja propiedad y equipo	-	2.340
Cambios en activos y pasivo		
Disminución (aumento) de clientes	60.037	(79.624)
Disminución (aumento) de otros por cobrar	111.776	(16.159)
Disminución de impuestos anticipados	1.625	511
Disminución (aumento) de otras cuentas por pagar	(930)	8.388
Disminución (aumento) de participación trabajadores	(4.775)	5.882
Disminución (aumento) de impuesto a la renta por pagar	(3.108)	10.422
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	<u>249.354</u>	<u>54.603</u>

Marcelo Castro
Gerente General

Lcda. Janira Garzón
Contadora General

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 2011 Y 2010**

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 establecidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

Dichas normas requieren que la Administración 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.

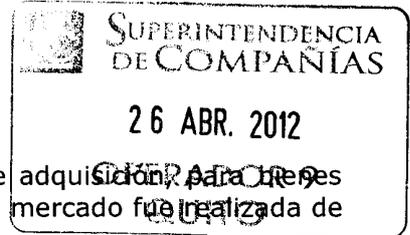
A continuación se resumen las principales prácticas contables seguidas por la Compañía en la preparación de sus estados financieros:

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 24%. La Compañía ha registrado la respectiva provisión.

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. EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, los saldos de efectivo y equivalentes están conformados de la siguiente manera:

Descripción	2011	2010
Inversiones	325.977	111.070
Bancos	23.157	11.023
Total	<u>349.134</u>	<u>122.093</u>

5. GASTOS ANTICIPADOS Y OTROS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, los saldos de otras cuentas por cobrar están conformados de la siguiente manera:

Descripción	2011	2010
Préstamo Servifreno	240.000	340.000
Otros por cobrar	13.059	12.018
Intereses por cobrar	1.769	14.927
Gastos anticipados	610	269
Total	255.438	367.214

6. PROPIEDAD Y EQUIPO

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, los movimientos de propiedad y equipo fueron como sigue:

Descripción	2011 Saldo al inicio del año	Adiciones	Saldo al final del año
Edificios	1.947.198	-	1.947.198
Muebles y enseres	15.863	-	15.863
Vehículos	30.466	22.313	52.779
Equipos de computación	9.132	-	9.132
Total	2.002.659	22.313	2.024.972
Depreciación acumulada	(1.516.526)	(84.126)	(1.600.652)
Total	486.133	(61.813)	424.320

2010				
Descripción	Saldo al inicio del año	Adiciones	Ventas	Saldo al final del año
Edificios	1.980.908		(33.710)	1.947.198
Muebles y enseres	14.256	1.607		15.863
Vehículos	30.466			30.466
Equipos de computación	9.132			9.132
Total	2.034.762	1.607	(33.710)	2.002.659
Depreciación acumulada	(1.449.603)	(98.293)	31.370	(1.516.526)
Total	585.159	(96.686)	(2.340)	486.133

7. 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:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Saldos al inicio del año	6.270	388
Provisión del año	1.495	6.270
Pagos efectuados	<u>(6.270)</u>	<u>(388)</u>
Saldos al fin del año	<u>1.495</u>	<u>6.270</u>

SUPERINTENDENCIA
DE COMPAÑÍAS

26 ABR. 2012

TRABAJADOR 9
QUITO

8. IMPUESTO A LA RENTA

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 24% (25% para el año 2010) sobre las utilidades sujetas a distribución y del 14% (15% para el 2010) sobre las utilidades sujetas a capitalización. 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	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Utilidad según estados financieros, neta de participación a trabajadores	8.474	35.528
(+) Gastos no deducibles	750	8.384
Utilidad gravable	<u>9.224</u>	<u>43.912</u>
Impuesto a la renta registrado en resultados	<u>7.870</u>	<u>10.978</u>
Anticipo calculado del período	<u>7.857</u>	<u>7.870</u>

Anticipo calculado - 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 2011, la Compañía no tuvo la necesidad de realizar el pago de anticipo de impuesto a la renta por USD\$ 7.870; debido a que las retenciones que le efectuaron en el período por USD\$ 14.073 superaron el valor del anticipo calculado, sin embargo, el impuesto a la renta causado del año es de US\$ 2.214 consecuentemente, la Compañía registró en resultados USD\$ 7.870 equivalente al impuesto a la renta mínimo.

La Compañía no ha sido revisada por las autoridades tributarias, por lo tanto están abiertos para revisión los ejercicios del período fiscal 2008 al 2011.

Aspectos Tributarios del Código Orgánico de la Producción - 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 entre otros aspectos tributarios el siguiente:

- La reducción progresiva en tres puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta para sociedades, así tenemos: 24% para el año 2011, 23% para el año 2012 y 22% a partir del año 2013.

9. PATRIMONIO DE LOS SOCIOS

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.

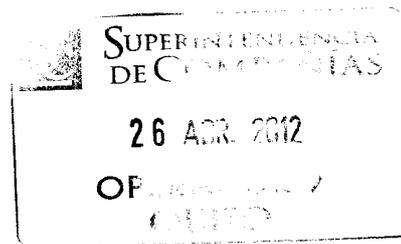
Reserva por Valuación - Representa el efecto neto de los ajustes efectuados resultantes de la valuación a valores de mercado de propiedad y equipo.

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 - 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.

10. TRANSACCIONES SIGNIFICATIVAS CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS

Las principales transacciones con compañías relacionadas, durante los años 2011 y 2010, se desglosan como sigue:



2011

	Servifreno Cía. Ltda.
Facturas emitidas por arriendo	36.000
Interés préstamos	15.222

2010

	Servifreno Cía. Ltda.
Facturas emitidas por arriendo	108.000
Interés préstamos	30.531

11. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2011 y la fecha de preparación de nuestro informe 17 de abril del 2011, 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.

