

**INMOBILIARIA RICAURTE  
PALACIO C. LTDA**



---

**INFORME DE LOS  
AUDITORES INDEPENDIENTES  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009**

EXP. 17101.

**INMOBILIARIA RICAURTE PALACIO C. LTDA.**

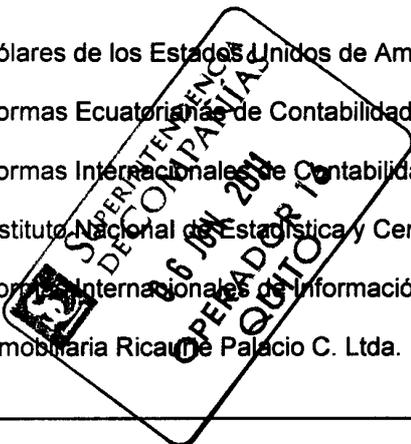
**ESTADOS FINANCIEROS**

**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009**

<b><u>INDICE</u></b>	<b><u>Páginas No.</u></b>
Informe de los Auditores Independientes	2
Balance General	4
Estados de Utilidades	6
Estado de Evolución del Patrimonio de los Accionistas	7
Estado de Flujo de Efectivo	8
Notas a los Estados Financieros	9 – 15

**Abreviaturas Usadas:**

USD \$	-	Dólares de los Estados Unidos de América
NEC	-	Normas Ecuatorianas de Contabilidad
NIC	-	Normas Internacionales de Contabilidad
INEC	-	Instituto Nacional de Estadística y Censo
NIIF	-	Normas Internacionales de Información Financiera
Compañía / Empresa	-	Inmobiliaria Ricaurte Palacio C. Ltda.



## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

### A los Señores Socios y Junta de Directores de INMOBILIARIA RICAURTE PALACIO C. LTDA.

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de **INMOBILIARIA RICAURTE PALACIO C. LTDA.**, que comprenden el balance general al 31 de diciembre del 2009 y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de caja por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

#### Responsabilidad de la Gerencia de la Compañía por los estados financieros

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 de forma que éstos carezcan de 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

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría. La misma que fue efectuada de acuerdo con normas internacionales de auditoría. Dichas normas requieren que cumpla con requisitos éticos y planifique y realice la auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen errores 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 adecuados a 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 hechas 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.

#### Opinión

En nuestra opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera de **INMOBILIARIA RICAURTE PALACIO C. LTDA.**, al 31 de diciembre del 2009, el resultado de sus operaciones y sus flujos de caja por el año terminado en esa fecha, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

#### Asuntos de énfasis

Durante el segundo semestre del año 2008 y el año 2009, en el país imperaron ciertas condiciones adversas en la economía nacional, en parte influenciadas por la crisis financiera mundial. A la fecha de emisión de este informe, no ha sido factible determinar las implicaciones que tendrían las

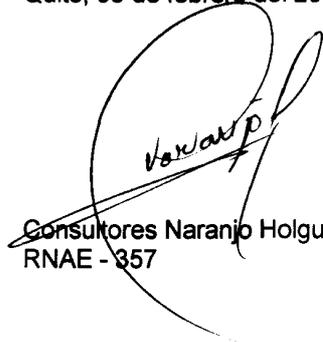
referidas condiciones sobre el comportamiento futuro de la economía nacional y principalmente, sobre la posición financiera y resultados futuros de la operación de la Compañía. En tal virtud, los estados financieros adjuntos deben ser leídos y analizados considerando la situación antes mencionada.

La Superintendencia de Compañías del Ecuador mediante resolución No. 06.Q.ICI.004 del 21 de agosto del 2006 estableció que a partir del 1 de enero del 2009 las NIIF proveerán de forma obligatoria para las entidades sujetas a su control los lineamientos a seguirse como principios de contabilidad generalmente aceptados en la república del Ecuador.

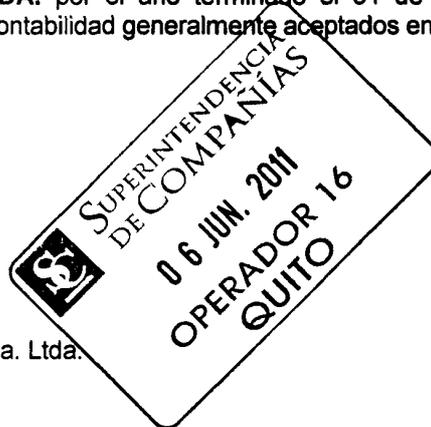
Mediante Resolución No. 08.G.DSC.010 del 31 de diciembre del 2008, estableció un cronograma de implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIFs) y determinó que las compañías que participan en el Mercado de Valores tienen la obligación de adoptar a partir del 1 de enero del 2010 las NIIFs para la preparación de sus estados financieros.

Sin embargo, es importante mencionar, que los estados financieros de **INMOBILIARIA RICAURTE PALACIO C. LTDA.** por el año terminado el 31 de diciembre del 2009 fueron preparados bajo principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

Quito, 03 de febrero del 2011.

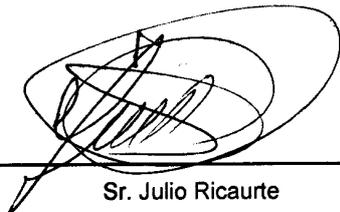


Consultores Naranjo Holguín Cía. Ltda.  
RNAE - 357



**INMOBILIARIA RICAURTE PALACIO C. LTDA.**  
**BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009**  
**(Expresado en U.S. Dólares)**

	Notas	2,009
<b>ACTIVOS</b>		
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>		
Caja y equivalente de efectivo	4	39,017
Cuentas por cobrar comerciales	5	2,844
Impuestos Anticipados	6	<u>7,974</u>
Total Activos corrientes		49,835
<b>PROPIEDAD Y EQUIPO</b>		
	7	
Propiedad Planta y Equipo		2,231,141
(-) Depreciación Acumulada		<u>-9,271</u>
Total Propiedad y Equipo		2,221,870
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<u><b>2,271,705</b></u>
<b>PASIVO</b>		
<b>PASIVOS CORRIENTES</b>		
Proveedores		165
Impuestos por Pagar	8	<u>11,989</u>
Total Pasivos corrientes		12,153
<b>TOTAL PASIVOS</b>		<u><b>12,153</b></u>
<b>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</b>		
Capital Social	9	2,213,115
Reserva Legal		790
Resultados Acumulados		15,414
Utilidad del Ejercicio	10	<u>30,232</u>
<b>Patrimonio</b>		<u><b>2,259,551</b></u>
<b>TOTAL PASIVO + PATRIMONIO</b>		<u><b>2,271,705</b></u>



Sr. Julio Ricarte  
**PRESIDENTE EJECUTIVO**



Sra. Paulina Proaño  
**CONTADORA GENERAL**

Ver notas a los Estados Financieros

**INMOBILIARIA RICAURTE PALACIO C. LTDA.**  
**ESTADO DE RESULTADOS**  
**DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009**  
**(Expresado en U.S. dólares)**

	Notas	2,009
VENTAS NETAS		<u>91,165</u>
<b>UTILIDAD BRUTA EN VENTAS</b>		<b>91,165</b>
GASTOS DE ADMINISTRACION Y VENTAS:		
Gastos Generales		50,206
Gastos Financieros		<u>651</u>
<b>TOTAL</b>		<b>50,856</b>
<b>UTILIDAD ANTES IMPUESTOS</b>		<u><b>40,309</b></u>
25% IMPUESTO A LA RENTA		<u>10,077</u>
<b>UTILIDAD NETA</b>	<b>10</b>	<u><b>30,232</b></u>

  
\_\_\_\_\_  
Sr. Julio Ricaurte  
**PRESIDENTE EJECUTIVO**

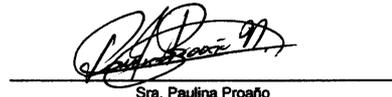
  
\_\_\_\_\_  
Sra. Paulina Proaño  
**CONTADORA GENERAL**

Ver notas a los Estados Financieros

**INMOBILIARIA RICAURTE PALACIO C. LTDA.**  
**ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009**  
 (Expresado en U.S. dólares)

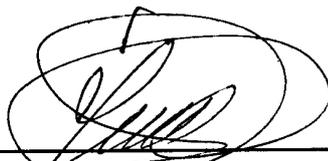
	<b>CAPITAL SOCIAL</b>	<b>RESERVA LEGAL</b>	<b>RESERVA FACULTATIVA</b>	<b>RESULTADO ACUMULADO</b>	<b>UTILIDAD DISPONIBLE</b>	<b>TOTAL PATRIMONIO</b>
Saldo al 31 de diciembre 2008	2.213.115	790	0	15.414	19.390	2.248.710
Apropiación de reservas	-	-	-	-	-	0
Impuesto Causado	-	-	-	-	-	0
Utilidad neta	-	-	-	-	30.232	30.232
Dividendos pagados	-	-	-	-	-19.390	-19.390
<b>Saldo al 31 de diciembre del 2009</b>	<b>2.213.115</b>	<b>790</b>	<b>0</b>	<b>15.414</b>	<b>30.232</b>	<b>2.259.551</b>

  
 \_\_\_\_\_  
 Sr. Julio Ricaurte  
**PRESIDENTE EJECUTIVO**

  
 \_\_\_\_\_  
 Sra. Paulina Proaño  
**CONTADORA GENERAL**

**INMOBILIARIA RICAURTE PALACIO C. LTDA.  
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO  
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2009**

	<b>2009</b>
<b>ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>	
Utilidad del ejercicio	30,232
<b>Ajustes para conciliar la pérdida con el efectivo neto proveniente de actividades de operación:</b>	
Depreciaciones	955
Dividendos Pagados	-19,852
Amortizaciones	0
Provisión para cuentas incobrables	0
<b>Cambios en activos y pasivos:</b>	
Clientes	-2,844
Otras cuentas por cobrar	0
Inventarios	0
Pagos anticipados	-4,498
Otros activos	19,720
Proveedores	-304
Otras cuentas por pagar	0
Gastos acumulados por pagar	11,989
<b>Efectivo neto utilizado en actividades de operación</b>	<b>35,397</b>
<b>ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</b>	
Propiedad, planta y equipo	0
Inversiones	0
<b>Efectivo neto utilizado en actividades de inversión</b>	<b>0</b>
<b>ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b>	
Financiamiento socios	0
Financiamiento bancario y terceros	0
Cancelación de préstamos	0
<b>Efectivo neto proveniente de actividades de financiamiento</b>	<b>0</b>
<b>Disminución neta de efectivo y equivalentes de efectivo</b>	<b>35,397</b>
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del año</b>	<b>3,620</b>
<b><u>EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL FINAL DE AÑO</u></b>	<b><u>39,017</u></b>

  
Sr. Julio Ricaurte  
**PRESIDENTE EJECUTIVO**

  
Sra. Paulina Proaño  
**CONTADORA GENERAL**

**INMOBILIARIA RICAURTE PALACIO C. LTDA.  
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009  
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América – US\$.)**

**1. OPERACIONES Y ENTORNO ECONÓMICO**

INMOBILIARIA RICAURTE PALACIO C. LTDA., se constituyó en Ecuador el 18 de diciembre de 1985. Su objeto social es la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o alquilados, tales como: edificios de apartamentos, viviendas y edificios no residenciales

En el año 2009 la economía ecuatoriana continuó afectada por la crisis internacional, evidencia de lo cual es la recesión que afrontamos.

Adicionalmente, la falta de definición política gubernamental orientada a estimular la producción, la reducida inversión nacional y extranjera, y otros factores de carácter exógeno, impiden un escenario de confianza y seguridad factibles para dinamizar la economía, y mejorar los niveles de producción y empleo.

Sin embargo de lo anteriormente expuesto, la economía ecuatoriana en el año 2009 no llegó a posiciones críticas como en otros países.

Así, el Producto Interno Bruto - PIB - tuvo una variación del 0.98% según cifras del Banco Central del Ecuador.

Las tasas de interés referenciales fijadas por el Banco Central del Ecuador en el año 2009 se mantuvieron relativamente estables frente al promedio de las tasas del año 2008, pues en el 2009 la tasa activa promedio fue de 9.19 %, la pasiva tuvo un promedio de 5.24 %, niveles aceptables que no obstaculizaron el desarrollo económico.

La inflación del año 2009 fue del 4.31 %, pese a su disminución, continúa siendo alta en un país dolarizado

**2. INDICE DE PRECIOS AL CONSUMIDOR**

La variación del porcentaje anual del índice de precios al consumidor de los últimos 5 años preparado por el INEC, es el siguiente:

<b>Año terminado Diciembre 31</b>	<b>Variación Porcentual</b>
2005	3%
2006	3%
2007	3%
2008	9%
2009	5%

**3. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

Las políticas contables de la Compañía son establecidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador. Estas políticas están basadas en Normas Ecuatorianas de Contabilidad.

La Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador en congruencia con la tendencia mundial y mediante Resolución No. 08.G.DSC.010 del 31 de diciembre del 2008, estableció un cronograma de implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIFs) y determinó que las compañías que participan en el Mercado de Valores tienen la obligatoriedad de adoptar a partir del 1 de enero del 2010 las NIIFs para la preparación de sus estados financieros.

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

Activos y Pasivos Monetarios: Los activos y pasivos monetarios están expresados en moneda americana, esto concierne a caja y equivalentes de caja, cuentas por cobrar clientes, inversiones y otras cuentas por cobrar, cuentas por pagar, documentos por pagar y otras cuentas por pagar.

Activos y Pasivos no Monetarios y Patrimonio.- Los activos y pasivos no monetarios están expresados en moneda americana y de igual manera lo que concierne al Patrimonio, esto es capital social y Reservas.

Ingresos.- Los Ingresos se registran de acuerdo a su realización y a la emisión de facturas.

Valuación de Propiedades y Equipos.- La valuación de los activos fijos está dada por el costo de adquisición, sobre los que se aplica los porcentajes de depreciación establecidos en la Ley.

Hasta el 31 de diciembre del 2003 la Federación Nacional de Contadores Públicos del Ecuador, ha emitido veintisiete NEC, las cuales son similares a las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) de las cuales se derivan, no obstante, las NEC emitidas no han sido actualizadas considerando los cambios y enmiendas recientes efectuadas en las NIC. En el futuro se planea adoptar todas las NIC; sin embargo, actualmente para aquellas situaciones específicas que no están consideradas por las NEC se recomienda que las NIC provean los lineamientos a seguirse como principios de contabilidad generalmente aceptados en la República del Ecuador. Para fines tributarios, las NEC deberán considerar las disposiciones de la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de Aplicación, así como otras normas legales y reglamentarias de carácter tributario.

#### **4. CAJA Y BANCOS**

Al 31 de diciembre de 2009, el saldo de este grupo se compone:

<b>Detalle</b>	<b>2009</b>
Caja General	5,816
Banco Pichincha 34047912-	33,200
<b>Saldo al 31 diciembre</b>	<b>39,017</b>

#### **5. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES**

El resumen de esta cuenta es como sigue:

<b>Detalle</b>	<b>2009</b>
Callabulbos S.A.	2,732
San de Ecuador	112
<b>Saldo al 31 diciembre</b>	<b>2,844</b>

## 6. IMPUESTOS ANTICIPADOS

Esta cuenta se resumen de sigue manera:

<b>Detalle</b>	<b>2009</b>
Anticipo Imp. Renta	459
8% Retención Fuente	7,293
Crédito Tributario Ret. Acumulado	153
IVA de Compras	70
<b>Saldos al 31 de diciembre</b>	<b>7,974</b>

## 7. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

El movimiento de los Activos Fijos es como sigue:

<b>Detalle</b>	<b>Saldo al 31/12/2008</b>	<b>Adiciones</b>	<b>Bajas</b>	<b>Reclasif.</b>	<b>Saldo al 31/12/2009</b>	<b>% Deprec</b>
<b>Costo:</b>						
<i>No Depreciables</i>						
Terrenos	2.212.315				2.212.315	0%
<i>Depreciables</i>						
Inmuebles	10.112				10.112	10%
Muebles y Enseres	8.714			-4.223	4.491	10%
Maquinaria, Equipo e Instalaciones	0			4.223	4.223	10%
<b>Total Costo</b>	<b>2.231.141</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2.231.141</b>	
<b>Menos:</b>						
<b>Depreciaciones Acumuladas</b>	<b>8.317</b>	<b>955</b>			<b>9.271</b>	
<b>Propiedad y Equipos Neto :</b>	<b>2.222.824</b>	<b>-955</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2.221.870</b>	

## 8. IMPUESTOS POR PAGAR

Un resumen de esta cuenta es como sigue:

Detalle	2009
Impuesto Renta por Pagar	10,077
IVA de Ventas	1,901
Ret. Compras de Bienes	6
2% Retención Servicios	5
<b>Saldo al 31 de diciembre</b>	<b>11,989</b>

## 9. PATRIMONIO

**Capital Social.**- El capital social autorizado consiste de 2.213.115,00 participaciones de US \$1,00 cada una.

Socios	No. de Participaciones	Capital Suscrito
Fundación de Interés Privado Don Jerónimo Julio Ricaurte	2213114	2.213.114,00
	1	1,00
	<b>2213115</b>	<b>2.213.115,00</b>

**Reserva Legal.**- De acuerdo a la Ley de Compañías en su artículo 109 se debe apropiar para reserva legal, por lo menos el 5% de la utilidad anual hasta que alcance por lo menos el 20% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede capitalizarse en su totalidad.

## 10. UTILIDAD NETA

La distribución de las utilidades fue como sigue:

Detalle	2009
Utilidad Bruta	40.309
(-) Participación Trabajadores	0
(-) Impuesto a la Renta	10.077
<b>Utilidad Neta</b>	<b>30.232</b>

## 11. EVENTOS SUBSECUENTES

No se produjeron eventos, que en opinión de la administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros que se adjuntan.