

INMOBILIARIA ROCAFUERTE C. A. IRCA

Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de Diciembre del 2009

Dictamen de los Auditores Independientes

Balance General

Estado de Resultados

Estado de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas

Estado de Flujos de Efectivo

Notas a los Estados Financieros





DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de:
INMOBILIARIA ROCAFUERTE C. A. IRCA

Hemos auditado el balance general que se adjunta de INMOBILIARIA ROCAFUERTE C. A. IRCA, al 31 de Diciembre del 2009 y los correspondientes estado de resultados, estado de cambios en el patrimonio de los accionistas y estado de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de políticas contables importantes y otras notas aclaratorias.

Responsabilidad de la administración por los estados financieros:

La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con normas ecuatorianas de contabilidad. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, ya sea debidas a fraude o error; seleccionando y aplicando políticas contables apropiadas, y haciendo estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

Responsabilidad del auditor:

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros con base en nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con normas internacionales de auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos así como que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de representación errónea de importancia relativa.

Una auditoría incluye el examen sobre una base de pruebas selectivas, para obtener evidencia de auditoría sobre las cantidades y revelaciones incluidas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representación errónea de importancia relativa de los estados financieros, ya sea debida a fraude o error. Al hacer esas evaluaciones del riesgo, el auditor considera el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros por la entidad, para diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una auditoría incluye también la evaluación de las normas ecuatorianas de contabilidad, lo apropiado de las políticas contables utilizadas 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 razonable para nuestra opinión de auditoría.

Opinión:

En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de INMOBILIARIA ROCAFUERTE C. A. IRCA, al 31 de Diciembre del 2009, los resultados de sus operaciones y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Ecuatorianas de Contabilidad, vigentes descritos en la nota 2 de los estados financieros.

Ecuador – Guayaquil, Junio 15, 2010
RNAE No. 105

Vizhñay, Asociados

Eddie Vizhñay Díaz
Eddie Vizhñay Díaz
RNC No. 1903

INMOBILIARIA ROCAFUERTE C. A. IRCA

Balance General

Al 31 de Diciembre del 2009

(Expresado en U.S. dólares)

ACTIVO

ACTIVO CORRIENTE:

Efectivo en caja y bancos (notas 2 y 4) 17,753.79

Cuentas por cobrar:

Clientes (nota 5) 21,331.41

Compañías relacionadas (nota 6) 2,316,577.13

Otras cuentas por cobrar 1,999.74

TOTAL 2,339,908.28

Pagos y gastos anticipados (nota 7) 30,338.56

TOTAL ACTIVO CORRIENTE 2,388,000.63

INVERSIONES PERMANENTES (nota 8) 1,106,239.54

PROPIEDADES, NETO (notas 2 y 9) 267,951.64

OTROS ACTIVOS 3,914.45

TOTAL ACTIVO 3,766,106.26

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA ROCAFUERTE C. A. IRCA

Balance General

Al 31 de Diciembre del 2009

(Expresado en U.S. dólares)

PASIVO

PASIVO CORRIENTE:

Cuentas por pagar (nota 10)	85,845.13
Compañías relacionadas (nota 6)	1,166,474.31
Impuestos por pagar (nota 11)	27,477.40

TOTAL PASIVO CORRIENTE 1,279,796.84

PASIVOS DIFERIDO (nota 12) 81,892.58

TOTAL PASIVO 1,361,689.42

PATRIMONIO

Capital social (nota 13)	2,240.00
Aportes para futuras capitalizaciones (nota 16)	406,527.66
Reserva legal	5,591.94
Reserva facultativa	14,953.06
Reserva de capital	1,099,868.63
Resultados acumulados	606,213.88
Resultado del ejercicio	269,021.67

TOTAL PATRIMONIO 2,404,416.84

PASIVO CONTINGENTE (nota 14) -

TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO 3,766,106.26

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA ROCAFUERTE C. A. IRCA

Estado de Resultados

Por el año terminado el 31 de Diciembre del 2009

(Expresado en U.S. dólares)

Ventas	650,042.58
GASTOS OPERACIONALES:	
Gastos de administración	355,070.77
UTILIDAD OPERACIONAL	<u>294,971.81</u>
OTROS INGRESOS (nota 15)	64,776.04
OTROS EGRESOS	<u>11,300.56</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA	348,447.29
Impuesto a la renta causado (notas 2 y 11)	79,425.62
RESULTADO DEL EJERCICIO	<u><u>269,021.67</u></u>

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA ROCAFUERTE C. A. IRCA

Estado de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas

Por el año terminado el 31 de Diciembre del 2009

(Expresado en U.S. dólares)

CAPITAL SOCIAL

Saldo inicial	2,240.00
Saldo final	<u>2,240.00</u>

APORTES PARA FUTURAS CAPITALIZACIONES

Saldo inicial	-
Aportación de los accionistas (nota 16)	406,527.66
Saldo final	<u>406,527.66</u>

RESERVA LEGAL

Saldo inicial	5,591.94
Saldo final	<u>5,591.94</u>

RESERVA FACULTATIVA

Saldo inicial	14,953.06
Saldo final	<u>14,953.06</u>

RESERVA DE CAPITAL

Saldo inicial	1,136,801.60
Compensación de pérdidas de años anteriores	-36,932.97
Saldo final	<u>1,099,868.63</u>

RESULTADOS ACUMULADOS

Saldo inicial	408,125.36
Transferencia de utilidad del ejercicio	233,110.94
Ajustes de años anteriores	-71,955.39
Compensación de pérdidas de años anteriores, con reserva de capital	36,932.97
Saldo final	<u>606,213.88</u>

RESULTADO DEL EJERCICIO

Saldo inicial	233,110.94
Transferencia a resultados acumulados	-233,110.94
Utilidad del ejercicio	348,447.29
Impuesto a la renta	-79,425.62
Saldo final	<u>269,021.67</u>

TOTAL	<u><u>2,404,416.84</u></u>
-------	----------------------------

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA ROCAFUERTE C. A. IRCA

Estado de Flujos de Efectivo

Por el año terminado el 31 de Diciembre del 2009

(Expresado en U.S. dólares)

FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES OPERATIVAS:

UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA 348,447.29

AJUSTES POR:

Depreciación de activos fijos (nota 9) 39,381.44

Bajas de propiedades 584.52

Amortización de pagos y gastos anticipados 22,430.54

EFFECTIVO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES OPERATIVAS ANTES DE CAMBIOS EN EL CAPITAL DE TRABAJO 410,843.79

Aumento en cuentas por cobrar -1,168,154.13

Disminución en pagos y gastos anticipados 40,940.64

Disminución en otros activos 21,862.79

Aumento en cuentas por pagar 276,048.52

Disminución en impuestos por pagar -109,204.23

Aumento en pasivo diferidos 24,233.58

EFFECTIVO NETO USADO EN ACTIVIDADES OPERATIVAS -503,429.04

FLUJOS DE EFECTIVOS EN ACTIVIDADES DE INVERSION:

Disminución en inversiones permanentes 19,799.91

Compras de propiedades, plantas y equipos (nota 9, adiciones) -2,203.58

EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE INVERSION 17,596.33

FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:

Aportación de accionista para aumento de capital 406,527.66

EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO 406,527.66

DISMINUCION NETA EN EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES -79,305.05

Efectivo y sus equivalentes al principio del período 97,058.84

Efectivo y sus equivalentes al final del período (nota 4) 17,753.79

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA ROCAFUERTE C. A. IRCA

Notas a los estados financieros

1. OPERACIONES

La compañía está constituida e inscrita en el Registro Mercantil el 22 de Septiembre de 1954, de acuerdo con las leyes de la República del Ecuador y tiene por objeto social dedicarse a la compra, venta, arrendamiento, subarrendamiento y administración de bienes raíces urbanos, rurales, por cuenta propia y terceros.

Mediante escritura pública otorgada ante el Notario Trigésimo Quinto del cantón Guayaquil con fecha 15 de Marzo del 2004, prorrogó su plazo de duración a cien años, siendo aprobada por la Superintendencia de Compañías mediante resolución No. 04-G-DIC-0003608 el 28 de Junio del 2004.

2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

a. Preparación de los estados financieros

Los estados financieros han sido preparados en base a Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) y están basados en el costo histórico.

Todas las cifras presentadas en las notas a los estados financieros están expresadas en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica.

La preparación de los estados financieros están de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) involucra la preparación de estimaciones contables que inciden en la valuación de determinados activos y pasivos y en la determinación de los resultados, así como en la revelación de activos y pasivos contingentes. Debido a la subjetividad inherente a este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la administración.

b. Caja y Equivalentes de Efectivo

Incluye dinero efectivo y depósitos en bancos disponibles.

c. Propiedades, neto

Al costo de adquisición. El costo de las propiedades es depreciado de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada de 20 años para edificios, 10 años para muebles y enseres, maquinarias y equipos y 3 años para equipos de computación. (nota 9)

INMOBILIARIA ROCAFUERTE C. A. IRCA

Notas a los estados financieros, continuación

d. Reserva Legal

La Ley de Compañías del Ecuador, establece una apropiación obligatoria no menor del 10% de la utilidad neta anual, hasta alcanzar por lo menos el 50% del capital pagado de la compañía. Dicha reserva no está sujeta a distribución excepto en caso de liquidación de la compañía; pero puede ser capitalizada o destinada a absorber pérdidas incurridas.

e. Impuesto a la Renta

Las sociedades nacionales o extranjeras domiciliadas o no en el país, que obtengan ingresos gravados de conformidad con las disposiciones de la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento, y con las resoluciones de carácter general y obligatorio emitidas por el Servicio de Rentas Internas SRI estarán sometidas a la tarifa impositiva del 25% sobre su base imponible y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. (notas 11 y 14)

f. Registros Contables y Unidad Monetaria

Los registros contables de la compañía se llevan en idioma español y expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, que es la unidad monetaria de la República del Ecuador.

3. INDICADORES ECONOMICOS

La información relacionada con el porcentaje de variación de los índices de precios al consumidor, preparada por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC) para el ejercicio económico del 2009, fue de 3.71%.

Los porcentajes de variación del Producto Interno Bruto PIB y la tasa de desempleo fueron preparados por el Banco Central del Ecuador, para el ejercicio económico del 2009, la variación del PIB es del 0.98% y la tasa de desempleo es del 7.90%

<u>AÑO TERMINADO DICIEMBRE 31</u>	<u>PORCENTAJE INFLACIÓN</u>	<u>PORCENTAJE DE VARIACIÓN DEL PIB</u>	<u>TASA DE DESEMPLEO</u>
2006	2.87	3.89	9.00
2007	2.32	2.49	6.34
2008	8.83	6.52	7.50
2009	3.71	0.98	7.90

INMOBILIARIA ROCAFUERTE C. A. IRCA

Notas a los estados financieros, continuación

4. EFFECTIVO EN CAJA Y BANCOS

Al 31 de Diciembre de 2009, el saldo es el siguiente:

Caja	U.S. \$	500.00
Bancos		17,253.79
		<hr/>
TOTAL	U.S. \$	<u>17,753.79</u>

5. CUENTAS POR COBRAR - CLIENTES

Un resumen de las cuentas por cobrar clientes al 31 de Diciembre del 2009, es como sigue:

Clientes	U.S. \$	21,625.94
Menos: provisión para cuentas incobrables		294.53
		<hr/>
TOTAL	U.S. \$	<u>21,331.41</u>

Las cuentas por cobrar clientes están respaldadas con contratos de arrendamientos que la compañía tiene con sus clientes.

No se hizo la provisión para cuentas incobrables en el año 2009, ya que la cartera es recuperable.

INMOBILIARIA ROCAFUERTE C. A. IRCA

Notas a los estados financieros, continuación

6. COMPAÑÍAS RELACIONADAS

El detalle de las cuentas por cobrar compañías relacionadas al 31 de Diciembre del 2009, es el siguiente:

ACTIVO

Castelago S. A.	U.S. \$	660,653.84
Cebilse S. A.		513,728.74
Fontespai S. A.		510,392.89
Larisa Lotización La Ribera S. A.		320,000.00
Dalcompany S. A.		260,271.23
Talum S. A.		50,000.00
Salenty S. A.		1,530.43
		<hr/>
TOTAL	U.S. \$	<u>2,316,577.13</u>

PASIVO

Agrícola Batán S. A. (División Inmobiliaria)	U.S. \$	1,091,829.82
Inmobiliaria Plaza 500 INMOPLAZA S. A.		74,644.49
		<hr/>
TOTAL	U.S.\$	<u>1,166,474.31</u>

Las transacciones con compañías relacionadas corresponden a préstamos, facturación de gastos administrativos, anticipos, transferencias, se respaldan y efectúan en los mismos términos y condiciones equiparables a otros de igual especie realizadas con terceros.

INMOBILIARIA ROCAFUERTE C. A. IRCA

Notas a los estados financieros, continuación

7. PAGOS Y GASTOS ANTICIPADOS

El detalle de los pagos y gastos anticipados al 31 de Diciembre del 2009, es el siguiente:

Crédito tributario del IVA	U.S. \$	24,855.89
Seguros		3,328.43
Retenciones en la fuente del IVA		2,154.24
		<hr/>
TOTAL	U.S. \$	<u>30,338.56</u>

8. INVERSIONES PERMANENTES

El saldo de inversiones permanentes al 31 de Diciembre del 2009, es el siguiente:

Ingenio San Carlos S. A.	U.S. \$	659,682.00
Invensancarlos S. A.		445,334.34
Banco Bolivariano C. A.		1,223.20
		<hr/>
TOTAL	U.S. \$	<u>1,106,239.54</u>

Las inversiones están respaldadas por el título de las acciones que emiten las compañías.

INMOBILIARIA ROCAFUERTE C. A. IRCA

Notas a los estados financieros, continuación

9. PROPIEDADES, NETO

Los movimientos del costo y depreciación de propiedades, por el año terminado el 31 de Diciembre del 2009, es como sigue:

<u>COSTO</u>		<u>SALDOS</u> <u>31/12/2008</u>	<u>ADICIONES</u>	<u>AJUSTES</u> <u>Y BAJAS</u>	<u>SALDOS</u> <u>31/12/2009</u>
Terrenos	U.S. \$	24,441.80	-	-533.15	23,908.65
Edificios		365,652.12	-	-262.30	365,389.82
Instalaciones		152,815.82	-	-	152,815.82
Muebles y enseres		11,887.30	1,854.18	-	13,741.48
Maquinarias y equipos		42,538.12	349.40	-	42,887.52
Equipos de computación		765.00	-	-360.00	405.00
TOTAL		598,100.16	2,203.58	-1,155.45	599,148.29
Menos:					
Depreciación acumulada		292,386.14	39,381.44	-570.93	331,196.65
PROPIEDADES, NETO	U.S. \$	305,714.02	-37,177.86	-584.52	267,951.64

Edificios se deprecian al 5% anual, instalaciones, muebles y enseres, maquinarias y equipos al 10% y equipos de computación al 33%, bajo el método de línea recta.

INMOBILIARIA ROCAFUERTE C. A. IRCA

Notas a los estados financieros, continuación

10. CUENTAS POR PAGAR

El detalle de las cuentas por pagar, al 31 de Diciembre del 2009, es como sigue:

Proveedores locales	U.S. \$	85,692.20
Otras cuentas por pagar		152.93
		<hr/>
TOTAL	U.S. \$	<u>85,845.13</u>

11. IMPUESTOS POR PAGAR

El movimiento de los impuestos por pagar por el año terminado al 31 de Diciembre del 2009, es como sigue:

<u>CUENTAS</u>		<u>SALDOS</u> <u>31/12/2008</u>	<u>DEBITOS</u>	<u>CREDITOS</u>	<u>SALDOS</u> <u>31/12/2009</u>
Impuesto al valor agregado	U.S. \$	-	75,662.24	75,662.24	-
Retención en la fuente del IVA		905.17	7,812.06	7,539.03	632.14
Retención en la fuente del impuesto a la renta		1,049.48	9,134.24	9,684.88	1,600.12
Impuesto a la renta por pagar (nota 14)		55,301.36	109,481.84	79,425.62	25,245.14
		<hr/>			
TOTAL	U.S. \$	<u>57,256.01</u>	<u>202,090.38</u>	<u>172,311.77</u>	<u>27,477.40</u>

INMOBILIARIA ROCAFUERTE C. A. IRCA

Notas a los estados financieros, continuación

12. PASIVOS DIFERIDO

El saldo de los pasivos diferido al 31 de Diciembre del 2009, es el siguiente:

Depósitos en garantías por arriendos	U.S. \$ <u>81,892.58</u>
--------------------------------------	--------------------------

Los pasivos diferidos corresponden a depósitos entregados por los clientes en forma de garantía por arrendamientos de los departamentos.

INMOBILIARIA ROCAFUERTE C. A. IRCA - BOGOTÁ, COLOMBIA - TEL: (57) 312 450 0000 - FAX: (57) 312 450 0001 - WWW.ROCAFUERTE.COM

INMOBILIARIA ROCAFUERTE C. A. IRCA

Notas a los estados financieros, continuación

13. CAPITAL SOCIAL

El capital social de Inmobiliaria Rocafuerte C. A. IRCA, está conformado de la siguiente manera:

<u>ACCIONISTA</u>	<u>No. ACCIONES</u>	<u>%</u>	<u>VALOR DE CADA ACCION - U.S.\$</u>	<u>SALDO U.S. \$</u>
Capital Management Holding Corporation	2,239	99.95	1.00	2,239.00
Annabelle Arosemena D.	1	0.05	1.00	1.00
TOTAL	<u>2,240</u>	<u>100</u>		<u>2,240.00</u>

El accionista Capital Management Holding Corporation es de nacionalidad Panameña y la accionista Annabelle Arosemena D. es de nacionalidad Ecuatoriana.

Según resolución No. SC.SG.DRS.G.09.02 del 7 de Septiembre del 2009, y publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 37 del 30 de Septiembre del 2009, fue expedido el "Instructivo sobre la información y documentos que deben remitir las compañías sujetas al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías que cuentan con sociedades extranjeras en calidad de Socios o Accionistas" reformada mediante resolución No. SC.SG.DRS.G.09.03 publicada en el Registro Oficial No. 66 el 13 de Noviembre del 2009.

REGISTO OFICIAL No. 389 DEL 1 DE NOVIEMBRE DEL 2006

Decreta: Concédase la autorización para que el Superintendente de Compañías pueda señalar como capitales mínimos de las compañías anónimas y de economía mixta, la suma de U.S. \$ 10,000.00 (diez mil dólares de los Estados Unidos de América); de las de responsabilidad limitada, la suma de U.S. \$ 5,000.00 (cinco mil dólares de los Estados Unidos de América); y, de las sucursales de compañías extranjeras que están sujetas a su control, la suma de U.S. \$ 30,000.00 (treinta mil dólares de los Estados Unidos de América).

INMOBILIARIA ROCAFUERTE C. A. IRCA

Notas a los estados financieros, continuación

14. PASIVO CONTINGENTE

CONCILIACION DE IMPUESTOS

Utilidad antes de impuesto a la renta	U.S. \$	348,447.29
Menos:		
Otras rentas exentas (nota 15)		42,045.37
Más:		
Gastos no deducibles		11,300.56
		<hr/>
Utilidad gravable		317,702.48
Porcentaje		25%
		<hr/>
Impuesto a la renta causado		79,425.62
Menos:		
Retenciones en la fuente del año		43,944.95
Crédito tributario de años anteriores		10,235.53
		<hr/>
Impuesto a la renta por pagar (nota 11)	U.S. \$	<u>25,245.14</u>

Los registros contables de INMOBILIARIA ROCAFUERTE C. A. IRCA, no han sido fiscalizados por las autoridades de impuesto, hasta el ejercicio del año 2009. De acuerdo con disposiciones legales, las autoridades tributarias tienen la facultad para revisar las declaraciones de impuesto a la renta de la compañía dentro de los tres años anteriores a partir de la fecha de presentación de la última declaración presentada.

15. OTROS INGRESOS

El saldo al 31 de Diciembre del 2009, es el siguiente:

Otras rentas exentas (nota 14)	U.S. \$	42,045.37
Otros ingresos no operacionales		22,730.67
		<hr/>
TOTAL	U.S. \$	<u>64,776.04</u>

INMOBILIARIA ROCAFUERTE C. A. IRCA

Notas a los estados financieros, continuación

16. APORTES PARA FUTURAS CAPITALIZACIONES

El accionista Capital Management Holding Corporation hizo aportación en efectivo el 26 de Mayo del 2009 por U.S.\$ 406,527.66 en la cuenta bancaria de la compañía como aporte para futuro aumento de capital.

17. EVENTO SUBSECUENTE

Entre el 31 de Diciembre del 2009, y la fecha del informe de los auditores independientes del 31 de Mayo del 2010, no se produjeron eventos que en opinión de la Administración de la compañía pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.

18. PARTICIPACION DE TRABAJADORES

INMOBILIARIA ROCAFUERTE C. A. IRCA, no cuenta con trabajadores en relación de dependencia, personal tercerizado y personal con discapacidad, al 31 de Diciembre del 2009.

19. PROPIEDAD INTELECTUAL

Cada uno de los programas que se han instalado en las computadoras de la compañía, han sido adquiridos legalmente y cuentan con las respectivas licencias de autorización de los fabricantes. Las marcas y el nombre comercial, con que trabajamos son de propiedad exclusiva de nuestra entidad.

20. INFORME TRIBUTARIO

La opinión de los Auditores Externos de los Impuestos Fiscales, esta en el Informe de Cumplimiento Tributario, que se emite de forma independiente a este informe.