INMOBILIARIA ROCAFUERTE C. A. IRCA

Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de Diciembre del 2010

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

Vizhñay, Asociados

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 2010 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 2010, 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.

Vizhñay Asociados

Ecuador – Guayaquil Agosto 15, 2011
RNAE No. 105

Eddie Vizhñay Díaz
RNC No. 1903

Guayaquil
Dirección: Ciudadela Kennedy Vieja, Calle 2da Oeste No. 122 y calle F
PBX: (593 - 4) 2396346
P. O. Box: 09 - 01 - 7016
E - mail: info@vizhnay.com

INMOBILIARIA ROCAFUERTE C. A. IRCA

Balance General

Al 31 de Diciembre del 2010

(Expresado en U.S. dólares)

ACTIVO	
ACTIVO CORRIENTE:	
Efectivo en caja y bancos (notas 2 y 4)	39,208.28
CUENTAS POR COBRAR:	
Clientes (nota 5)	16,678.65
Otras cuentas por cobrar (nota 6)	364,292.00
Compañías relacionadas (nota 7)	125,363.51
TOTAL	506,334.16
Pagos y gastos anticipados (nota 8)	35,784.11
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	581,326.55
INVERSIONES PERMANENTES (nota 9)	1,006,282.28
PROPIEDADES, NETO (notas 2 y 10)	409,916.92
COMPAÑIAS RELACIONADAS A LARGO PLAZO (nota 7)	1,303,628.61
CUENTAS POR COBRAR A LARGO PLAZO (nota 11)	584,449.57
OTROS ACTIVOS	14,082.05
TOTAL ACTIVO	3,899,685.98

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA ROCAFUERTE C. A. IRCA

Balance General

Al 31 de Diciembre del 2010

(Expresado en U.S. dólares)

PASIVO	
PASIVO CORRIENTE:	
Cuentas por pagar (nota 12)	209,219.03
Impuestos por pagar (nota 13)	8,617.26
TOTAL PASIVO CORRIENTE	217,836.29
DEUDA A LARGO PLAZO (nota 14)	1,061,829.82
PASIVOS DIFERIDOS (nota 15)	84,734.59
TOTAL PASIVO	1,364,400.70
PATRIMONIO	
Capital social (nota 16)	2,240.00
Aportes para futuras capitalizaciones	406,527.66
Reserva legal	5,591.94
Reserva facultativa	14,953.06
Reserva de capital	1,099,868.63
Resultados acumulados	875,235.55
Resultado del ejercicio	130,868.44
TOTAL PATRIMONIO	2,535,285.28
PASIVO CONTINGENTE (nota 17)	-
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	3,899,685.98

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA ROCAFUERTE C. A. IRCA

Estado de Resultados

Por el año terminado el 31 de Diciembre del 2010

(Expresado en U.S. dólares)

Ventas	686,702.28
GASTOS OPERACIONALES:	
Gastos de administración	486,106.89
UTILIDAD OPERACIONAL	200,595.39
OTROS INGRESOS (nota 18)	22,268.03
OTROS EGRESOS	36,279.12
UTILIDAD ANTES DEL IMPUESTO A LA RENTA	186,584.30
Impuesto a la renta por pagar (notas 2 y 13)	55,715.86
RESULTADO DEL EJERCICIO	130,868.44

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 2010

(Expresado en U.S. dólares)

CAPITAL SOCIAL	
Saldo inicial	2,240.00
Saldo final	2,240.00
APORTES PARA FUTURAS CAPITALIZACIONES	
Saldo inicial	406,527.66
Saldo final	406,527.66
RESERVA LEGAL	
Saldo inicial	5,591.94
Saldo final	5,591.94
RESERVA FACULTATIVA	
Saldo inicial	14,953.06
Saldo final	14,953.06
RESERVA DE CAPITAL	
Saldo inicial	1,099,868.63
Saldo final	1,099,868.63
RESULTADOS ACUMULADOS	
Saldo inicial	606,213.88
Transferencia de resultado del ejercicio	269,021.67
Saldo final	875,235.55
RESULTADO DEL EJERCICIO	
Saldo inicial	269,021.67
Transferencia a resultados acumulados	-269,021.67
Utilidad antes del impuesto a la renta	186,584.30
Impuesto a la renta por pagar	-55,715.86
Saldo final	130,868.44
TOTAL	2,535,285.28

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 2010

(Expresado en U.S. dólares)

FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES OPERATIVAS:	
UTILIDAD ANTES DEL IMPUESTO A LA RENTA	186,584.30
AJUSTES POR:	
Depreciación de propiedades (nota 10)	48,034.72
Amortización de seguros	10,449.63
EFECTIVO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES OPERATIVAS ANTES DE CAMBIOS EN EL CAPITAL DE TRABAJO	245,068.65
Aumento en cuentas por cobrar clientes y otras cuentas por cobrar	-357,639.50
Disminución en compañías relacionadas por cobrar	887,585.01
Aumento en pagos y gastos anticipados	-15,895.18
Aumento en otros activos	-10,167.60
Aumento en cuentas por cobrar a largo plazo	-584,449.57
Aumento en cuentas por pagar	123,373.90
Disminución en compañías relacionadas por pagar	-1,166,474.31
Disminución en impuestos por pagar	-74,576.00
Aumento en pasivos diferidos	2,842.01
EFECTIVO NETO USADO EN ACTIVIDADES OPERATIVAS	-950,332.59
FLUJOS DE EFECTIVOS EN ACTIVIDADES DE INVERSION:	
Disminución en inversiones permanentes	99,957.26
Compras de propiedades, neto (nota 10)	-190,000.00
EFECTIVO NETO USADO EN ACTIVIDADES DE INVERSION	-90,042.74
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:	
Aumento en deuda a largo plazo	1,061,829.82
EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	1,061,829.82
AUMENTO NETO DEL EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES	21,454.49
Efectivo y sus equivalentes al principio del período	17,753.79
Efectivo y sus equivalentes al final del período (nota 4)	39,208.28

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 de 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. Efectivo en caja y bancos

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 instalaciones, muebles y enseres, maquinarias y equipos y 3 años para equipos de computación. (nota 10)

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.

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 2010, fue de 3.33%.

AÑO TERMINADO DICIEMBRE 31	PORCENTAJE INFLACIÓN
2007	2.32
2008	8.83
2009	3.71
2010	3.33

4. EFECTIVO EN CAJA Y BANCOS

Al 31 de Diciembre de 2010, el saldo es el siguiente:

Caja	U.S. $	250.00
Bancos		38,958.28
TOTAL	U.S. $	39,208.28

5. CUENTAS POR COBRAR - CLIENTES

Un resumen de las cuentas por cobrar clientes al 31 de Diciembre del 2010, es como sigue:

Clientes	U.S. $	16,678.65

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 2010, ya que la cartera es recuperable.

6. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de las otras cuentas por cobrar al 31 de Diciembre del 2010, es como sigue:

Agrícola Agroguayas S. A.	U.S. $	160,000.00
Empacadora Grupo Granmar S. A. Empagran		100,000.00
Larisa Lotización La Ribera S. A.		80,000.00
Lagoplata S. A.		22,312.00
Varios		1,980.00
TOTAL	U.S. $	364,292.00

7. COMPAÑIAS RELACIONADAS

El detalle de las cuentas por cobrar compañías relacionadas al 31 de Diciembre del 2010, es el siguiente:

ACTIVO

CORRIENTE

Inmobiliaria Plaza 500 INMOPLAZA S. A.	U.S. $	125,363.51

LARGO PLAZO

Castelago S. A.	707,067.16
Cebilse S. A.	513,728.74
Fontespai S. A.	82,832.71
TOTAL LARGO PLAZO	1,303,628.61

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.

8. PAGOS Y GASTOS ANTICIPADOS

El detalle de los pagos y gastos anticipados al 31 de Diciembre del 2010, es el siguiente:

Crédito tributario del IVA	U.S. $	24,030.64
Retenciones en la fuente del IVA		8,821.22
Seguros		2,932.25
TOTAL	U.S. $	35,784.11

9. INVERSIONES PERMANENTES

El saldo de inversiones permanentes al 31 de Diciembre del 2010, es el siguiente:

Ingenio San Carlos S. A.	U.S. $	622,574.89
Inversancarlos S. A.		383,440.86
Banco Bolivariano C. A.		266.53
TOTAL	U.S. $	1,006,282.28

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

10. PROPIEDADES, NETO

Los movimientos del costo y depreciación de propiedades, por el año terminado el 31 de Diciembre del 2010, es como sigue:

COSTO		SALDOS 31/12/2009	ADICIONES	TRANSFERENCIA	SALDOS 31/12/2010
Terrenos	U.S. $	23,908.65	-	-	23,908.65
Edificios		365,389.82	190,000.00	-	555,389.82
Instalaciones		152,815.82	-	-	152,815.82
Muebles y enseres		13,741.48	-	-	13,741.48
Maquinarias y equipos		42,887.52	-	-	42,887.52
Equipos de computación		405.00	-	-	405.00
TOTAL		599,148.29	190,000.00	-	789,148.29
Menos: Depreciación acumulada		331,196.65	48,034.72	-	379,231.37
PROPIEDADES, NETO	U.S. $	267,951.64	141,965.28	-	409,916.92

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.

11. CUENTAS POR COBRAR A LARGO PLAZO

El saldo de las cuentas por cobrar a largo plazo al 31 de Diciembre del 2010, es el siguiente:

Larisa Lotización La Ribera S. A.	U.S. $	320,000.00
Dalcompany S. A.		214,449.57
Talum S. A.		50,000.00
TOTAL	U.S. $	584,449.57

Las cuentas por cobrar a largo plazo no tienen fecha de vencimiento y no generan intereses.

12. CUENTAS POR PAGAR

El detalle de las cuentas por pagar, al 31 de Diciembre del 2010, es como sigue:

Proveedores locales	U.S. $	208,763.93
Otras cuentas por pagar		455.10
TOTAL	U.S. $	209,219.03

13. IMPUESTOS POR PAGAR

El movimiento de los impuestos por pagar por el año terminado al 31 de Diciembre del 2010, es como sigue:

CUENTAS		SALDOS 31/12/2009	DEBITOS	CREDITOS	SALDOS 31/12/2010
Impuesto al valor agregado	U.S. $	-	81,738.93	81,738.93	-
Retención en la fuente del IVA		632.14	4,883.44	5,312.17	1,060.87
Retención en la fuente del impuesto a la renta		1,600.12	18,081.30	19,269.38	2,788.20
Impuesto a la renta por pagar (nota 2 y 17)		25,245.14	76,192.81	55,715.86	4,768.19
TOTAL	U.S. $	27,477.40	180,896.48	162,036.34	8,617.26

14. DEUDA A LARGO PLAZO

El saldo de la deuda a largo plazo al 31 de Diciembre del 2010, es el siguiente:

Agrícola Batán S. A.	U.S. $ 1,061,829.82

La deuda a largo plazo, no tiene fecha de vencimiento y no genera interes.

15. PASIVOS DIFERIDOS

El saldo de los pasivos diferidos al 31 de Diciembre del 2010, es el siguiente:

Depósitos en garantías por arriendos	U.S. $ 84,734.59

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

16. CAPITAL SOCIAL

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

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

El accionista Capital Management Honding Corporation es de nacionalidad Panameña y la accionista Anabelle 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, las 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).

17. PASIVO CONTINGENTE

CONCILIACION DE IMPUESTOS

Utilidad antes del impuesto a la renta	U.S. $	186,584.30
Más:		
Gastos no deducibles		36,279.12
Base imponible		222,863.42
Porcentaje		25%
Impuesto a la renta causado		55,715.86
Anticipo determinado correspondiente al ejercicio fiscal corriente		23,508.72
Impuesto a la renta mínimo		
El mayor entre el impuesto a la renta causado y el anticipo determinado correspondiente al ejercicio fiscal corriente		55,715.86
Menos:		
Retenciones en la fuente a favor, 2010		50,947.67
Impuesto a la renta por pagar (nota 13)	U.S. $	4,768.19

Los registros contables de INMOBILIARIA ROCAFUERTE C. A. IRCA, no han sido fiscalizados por las autoridades de impuesto, hasta el ejercicio del año 2010. 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.

18. EVENTO SUBSECUENTE

Entre el 31 de Diciembre del 2010 y la fecha del informe de los auditores independientes del 15 de Agosto del 2011, 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.

19. PARTICIPACION DE TRABAJADORES

INMOBILIARIA ROCAFUERTE C. A. IRCA, no cuenta con trabajadores en relación de dependencia, no tiene personal tercerizado al 31 de Diciembre del 2010.

20. 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.

21. 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.