



Accountants &
business advisers

**RAICES Y PROPIEDADES S.A.
RAIPROSA**

Exp: 111818

Informe sobre el examen
de los estados financieros

Años terminados al 31 de
diciembre del 2010 y 2009

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas

RAICES Y PROPIEDADES S.A. RAIPROSA

Guayaquil, Ecuador

1. Hemos examinado los estados financieros adjuntos de **RAICES Y PROPIEDADES S.A. RAIPROSA**, los cuales incluyen los balances generales por los años terminados al 31 de diciembre del 2010 y 2009, los estados de resultados, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo, por los años terminados en esas fechas y un resumen de las políticas contables más significativas y otra información explicativa (Expresados en USDólares).

Responsabilidad de la administración:

2. La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de éstos estados financieros, en concordancia con las Normas Internacionales de Contabilidad. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantenimiento del control interno que permita la elaboración de estados financieros libres de equivocaciones materiales, debido a fraude o error; la selección y aplicación de apropiadas políticas contables; y, la determinación de estimaciones contables que sean lo suficientemente razonables de acuerdo con las circunstancias.

Responsabilidad del auditor:

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los mencionados estados financieros, basada en nuestra auditoría. Nuestro examen se efectuó de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Estas normas requieren el cumplimiento de disposiciones éticas, así como la planeación y ejecución de una auditoría que tenga como objetivo obtener una seguridad razonable, pero no absoluta, para determinar si los estados financieros se encuentran libres de errores materiales. Una auditoría implica la ejecución de procedimientos para obtener evidencia suficiente sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la valoración de riesgos por equivocaciones materiales que puedan afectar los estados financieros, debido a error o fraude. Al realizar la valoración de estos riesgos, el auditor considera el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, lo que le permite diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también evalúa las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de los estimados contables realizados por la Administración, así como la evaluación de la presentación de los estados financieros tomados en conjunto. Nosotros creemos que la evidencia de auditoría obtenida es suficiente y apropiada para sustentar nuestra opinión.

PBX (593-4) 2453883 - 2450889 | Fax (593-4) 2450886

E-mail pkf@pkfecuador.com | www.pkfecuador.com

PKF & Co. | Av. 9 de Octubre 1911 y Los Ríos, Edificio Finansur Piso 12 Of. 2 | P.O. Box: 09-06-2045 | Guayaquil | Ecuador

Tel (593-2) 2263959 - 2263960 | Fax (593-2) 2256814

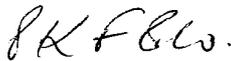
PKF & Co. | Av. República de El Salvador 836 y Portugal, Edificio Prisma Norte Piso 4 Of. 404 | Quito | Ecuador

Opinión:

4. En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de **RAICES Y PROPIEDADES S.A. RAIPROSA**, al 31 de diciembre del 2010 y 2009, y los resultados de sus operaciones, inversión de los accionistas y flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con los principios de contabilidad descritos en la Nota B.

Revelación:

5. Las pérdidas acumuladas superan el 50% del capital y las reservas. Este asunto podría considerar la Superintendencia de Compañía como causal de disolución.



22 de abril de 2011
Guayaquil, Ecuador

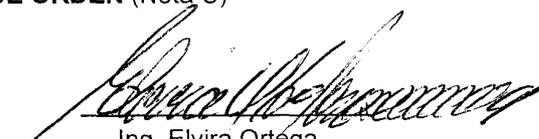


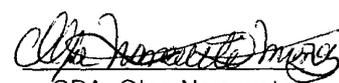
Edgar Naranjo L.
Licencia Profesional No.16.485
Superintendencia de Compañías No.015

RAICES Y PROPIEDADES S.A. RAIPROSA**BALANCES GENERALES**

(Expresados en USDólares)

	Al 31 de diciembre del	
	2010	2009
<u>ACTIVO</u>		
ACTIVO CORRIENTE:		
Efectivo	4,676.43	2,082.09
Inversiones temporales (Nota C)	47,542.80	45,000.00
Documentos y cuentas por cobrar (Nota D)	2,177,481.79	1,876,747.04
Gastos pagados por anticipado (Nota E)	166,759.87	
TOTAL DEL ACTIVO CORRIENTE	2,396,460.89	1,923,829.13
ACTIVOS FIJOS		105.32
INVERSIONES PERMANENTES (Nota F)		900,000.00
CUENTAS POR COBRAR A LARGO PLAZO (Nota G)	402,684.36	
OTROS ACTIVOS (Nota H)	38,331.72	30,833.40
TOTAL DEL ACTIVO	2,837,476.97	2,854,767.85
<u>PASIVO E INVERSION DE LOS ACCIONISTAS</u>		
PASIVO CORRIENTE:		
Obligaciones bancarias (Nota I)	50,280.32	
Documentos y cuentas por pagar (Nota J)	401,736.04	110,784.80
Porcion corriente (Nota K)	533,101.48	396,855.32
TOTAL DEL PASIVO CORRIENTE	985,117.84	507,640.12
PASIVO A LARGO PLAZO (Nota K)	1,753,287.63	2,122,217.74
PASIVOS DIFERIDOS (Nota L)	17,482.42	141,679.31
INVERSION DE LOS ACCIONISTAS (Nota M)		
Capital social	345,800.00	345,800.00
Reserva legal	18,242.00	18,242.00
Resultados acumulados	(282,452.92)	(280,811.32)
TOTAL INVERSION DE LOS ACCIONISTAS	81,589.08	83,230.68
TOTAL DEL PASIVO E INVERSION DE LOS ACCIONISTAS	2,837,476.97	2,854,767.85
CUENTAS DE ORDEN (Nota U)		1,515,510.89


 Ing. Elvira Ortéga
Gerente General

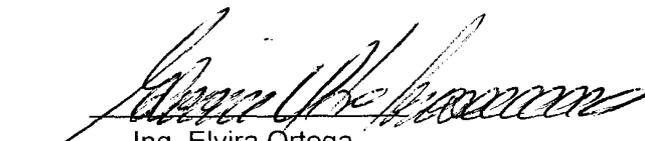

 CPA. Olga Navarrete
Contadora

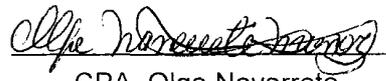
Veá notas a los estados financieros

RAICES Y PROPIEDADES S.A. RAIPROSA**ESTADOS DE RESULTADOS**

(Expresados en USDólares)

	Años terminados al 31 de diciembre del	
	<u>2010</u>	<u>2009</u>
INGRESOS:		
Servicios administrativos	161,500.00	
Utilidad en ventas de solares (Nota N)	91,845.48	33,024.90
Intereses (Nota O)	35,989.48	65,540.08
Ingresos diferidos		148,559.17
Otros	<u>6,226.77</u>	<u>125,949.37</u>
Total ingresos	<u>295,561.73</u>	<u>373,073.52</u>
GASTOS:		
Gastos de administración (Nota P)	168,982.43	163,687.20
Gastos financieros (Nota Q)	87,781.89	183,360.47
Otros egresos	<u>32,960.31</u>	<u>6,102.67</u>
Total gastos	<u>289,724.63</u>	<u>353,150.34</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA	5,837.10	19,923.18
Impuesto a la renta (Nota R)	<u>(7,478.70)</u>	<u>(15,033.73)</u>
PÉRDIDA	<u>(1,641.60)</u>	<u>4,889.45</u>


 Ing. Elvira Ortega
Gerente General


 CPA. Olga Navarrete
Contadora

Veá notas a los estados financieros

RAÍCES Y PROPIEDADES S.A. RAIPROSA
ESTADOS DE INVERSIÓN DE LOS ACCIONISTAS
AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2009

(Expresados en USDólares)

	<u>Capital social</u>	<u>Reserva legal</u>	<u>Resultados acumulados</u>
Saldo al 1 de enero del 2009	345,800.00	18,242.00	-285,700.77
Utilidad del ejercicio			4,889.45
Saldo al 31 de diciembre del 2009	345,800.00	18,242.00	-280,811.32
Pérdida			-1,641.60
Saldo al 31 de diciembre del 2010	<u>345,800.00</u>	<u>18,242.00</u>	<u>-282,452.92</u>



Ing. Elvira Ortega
Gerente General



CPA. Olga Navarrete
Contadora

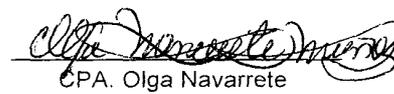
Vea notas a los estados financieros

RAÍCES Y PROPIEDADES S.A. RAIPROSA**ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO**

(Expresados en USDólares)

	Años terminados al 31 de diciembre del	
	2010	2009
CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD NETA (PERDIDA) CON EL EFECTIVO PROVENIENTE DE (USADO EN) LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
PÉRDIDA	(1,641.60)	4,889.45
Transacciones que no representan desembolsos de efectivo:		
Depreciación	105.32	525.91
Castigos en cuentas por cobrar	(1,772.55)	(11,724.71)
Amortización	8,777.30	
	<u>5,468.47</u>	<u>(6,309.35)</u>
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS CORRIENTES:		
Cuentas por cobrar	(298,962.20)	(38,457.75)
Inversiones temporales	(2,542.80)	
Gastos pagados por anticipado	(166,759.87)	
Documentos y cuentas por pagar	1,241,231.56	66,189.44
	<u>772,966.69</u>	<u>27,731.69</u>
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE (USADO EN) LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u>778,435.16</u>	<u>21,422.34</u>
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Otros activos	(16,275.62)	4,267.72
Efectivo neto proveniente de (usado en) de las actividades de inversión	<u>(16,275.62)</u>	<u>4,267.72</u>
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Pasivo a Largo Plazo	(232,683.95)	198,473.15
Pasivos diferidos	(124,196.89)	(338,725.58)
Cuentas por cobrar a largo plazo	(402,684.36)	
Efectivo usado en las actividades de financiamiento	<u>(759,565.20)</u>	<u>(140,252.43)</u>
AUMENTO (DISMINUCIÓN) DEL EFECTIVO	2,594.34	(114,562.37)
Saldo del efectivo al inicio del año	<u>2,082.09</u>	<u>116,644.46</u>
SALDO DEL EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	<u>4,676.43</u>	<u>2,082.09</u>


Ing. Elvira Ortega
Gerente General


CPA. Olga Navarrete
Contadora

RAICES Y PROPIEDADES S.A. RAIPROSA**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2009**

(Expresadas en USDólares)

A. RAICES Y PROPIEDADES S.A. RAIPROSA:

La Compañía se constituyó el 9 de mayo de 2003 en la ciudad de Guayaquil, República del Ecuador. Su actividad principal es la ejecución del Proyecto Urbanístico Vista Sol, ubicado en el cantón Samborondón. Los lotes de terrenos son de propiedad de Agrícola El Batán, existe un contrato mediante el cual se autoriza a Raíces y Propiedades S.A. RAIPROSA a la venta de los lotes de terreno que ésta última recibirá en pago (Ver Nota T).

Para el 2010 la empresa empezó a facturar honorarios por asistencia técnica.

B. PRINCIPIOS CONTABLES ECUATORIANOS:

La Compañía mantiene sus registros contables en USDólares de acuerdo con los principios contables del Ecuador, que son los mismos utilizados en la preparación de los estados financieros. A continuación mencionamos los principios contables más importantes que se han utilizado:

Provisión para cuentas de dudoso cobro: Se efectúa en función a las estimaciones de la administración de la Compañía.

Inventarios: En esta cuenta se cargaron todos los costos incurridos en la urbanización en los terrenos del Proyecto Vista Sol, esta cuenta se disminuyó a medida que se vendieron los terrenos recibidos como pago por el trabajo de urbanización. Al 31 de diciembre del 2007 corresponde a solares recibidos en pago.

Los muebles y enseres y equipos de computación: Están registrados al costo. Las erogaciones por mantenimiento y reparaciones se cargan a gastos al incurriarse en ellas, mientras que las mejoras de importancia se capitalizan. La depreciación se calcula por el método de línea recta, tomando como base la vida útil estimada de los activos relacionados.

La vida útil estimada de los muebles y enseres es de 10 años y de los equipos de computación 3 años.

Los intereses por el financiamiento entregado a los clientes: Se contabilizan como ingresos diferidos en la cuenta "Intereses por realizar" y se registran en resultados en los vencimientos de los documentos firmados por los deudores.

Los otros ingresos y gastos: Se contabilizan por el método devengado: Los ingresos cuando se producen y los gastos cuando se causan.

RAICES Y PROPIEDADES S.A. RAIPROSA**B. PRINCIPIOS CONTABLES ECUATORIANOS** (Continuación):

Moneda local: A partir del 10 de enero del 2000 el USDólar es la moneda de uso local en la República del Ecuador.

C. INVERSIONES TEMPORALES:

Corresponde a certificado de depósito emitido por Banco Bolivariano C.A., con vencimiento el 29 de noviembre del 2011 y genera un interés del 4.50% anual.

D. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR:

		<u>Al 31 de diciembre del</u>	
		<u>2010</u>	<u>2009</u>
Documentos por cobrar – clientes	(1)	70,246.27	247,501.28
Compañías relacionadas (Nota S)		2,100,000.00	1,486,539.16
Otras compañías			131,288.80
Varios deudores		7,937.98	13,892.81
Otros			
		<u>2,178,184.25</u>	<u>1,879,222.05</u>
Provisión para cuentas incobrables	(2)	<u>(702.46)</u>	<u>(2,475.01)</u>
		<u>2,177,481.79</u>	<u>1,876,747.04</u>

(1) Corresponde a pagarés firmados por los clientes y pendientes de cobros.

(2) El movimiento de la provisión durante el año 2010, fue como sigue:

	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Saldo inicial	2,475.01	14,199.72
Castigos	<u>(1,772.55)</u>	<u>(11,724.71)</u>
Saldo final	<u>702.46</u>	<u>2,475.01</u>

E. GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO:

Corresponde a intereses pagados por anticipado en el préstamo mantenido con el Guaranty Trust Bank Limited.

F. INVERSIONES PERMANENTES:

Durante el 2009, correspondieron a aportes para futuras capitalizaciones entregados a su relacionada Terrabienes.

G. CUENTAS POR COBRAR A LARGO PLAZO:

Corresponden a saldos por cobrar entre compañías relacionadas. (Ver Nota S).

RAICES Y PROPIEDADES S.A. RAIPROSA**H. OTROS ACTIVOS:**

		Al 31 de diciembre del	
		2010	2009
Diferidos: Gastos de constitución y preoperación			97,048.24
Crédito fiscal	(1)	38,331.72	22,065.10
		<u>38,331.72</u>	<u>119,113.34</u>
Amortización acumulada	(2)		(88,270.94)
		<u>38,331.72</u>	<u>30,842.40</u>

(1) Incluye principalmente US\$12,102.78 por pago de anticipo al impuesto a la renta y US\$9,381.05 por IVA pagado en compra de bienes y servicios.

(2) Durante el año 2009 el único movimiento fue el cargo por amortización por US\$3,959.29.

I. OBLIGACIONES BANCARIAS:

Corresponde al saldo del préstamo contratado con el Banco de Machala, con una tasa de interés anual del 11.23% y fecha de vencimiento al 7 de noviembre del 2011.

J. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR:

		Al 31 de diciembre del	
		2010	2009
Proveedores		7,174.02	60,619.66
Compañías relacionadas (Nota S)		308,551.31	
Impuestos y contribuciones	(1)	86,010.71	50,165.14
		<u>401,736.04</u>	<u>110,784.80</u>

(1) Incluye principalmente US\$66,253.36 por pagar al Servicio de Rentas Internas en IVA por servicios y retenciones del Impuesto a la Renta. Además incluye US\$7,478.70 de la provisión de Impuesto a la Renta (Ver Nota R).

K. PASIVO A LARGO PLAZO:

Acreedor	Fecha de		Tasa %	Monto Original	Saldo al 31/12/2010	Saldo al 31/12/2009
	Emisión	Vencimiento				
Banco de Machala	07/06/2006	07/11/2011	11.23	227,700.00		166,543.16
Fundación Leonidas Ortega	31/12/2009	21/12/2014	10.00	782,014.96	782,014.96	782,014.96
Guaranty Trust Bank	01/11/2009	31/12/2012	10.00	874,057.36	874,057.36	874,057.36
Magister 4	22/08/2006	14/08/2015	15.00	2,000,000.00	630,316.79	696,457.58
					(1) 2,286,389.11	2,519,073.06
Menos: Porción corriente					<u>(533,101.48)</u>	<u>(396,855.32)</u>
					<u>1,753,287.63</u>	<u>2,122,217.74</u>

(1) Los vencimientos anuales se detallan a continuación:

	Fundación Leonidas Ortega	Guaranty Trust Bank	Magister 4	Total
Porción corriente 2011		437,028.68	96,072.80	533,101.48
2012		437,028.68	117,395.13	554,423.81
2013			136,997.87	136,997.87
2014	782,014.96		159,348.29	941,363.25
2015			120,502.70	120,502.70
	<u>782,014.96</u>	<u>874,057.36</u>	<u>630,316.79</u>	<u>2,286,389.11</u>

RAICES Y PROPIEDADES S.A. RAIPROSA**L. PASIVOS DIFERIDOS:**

Incluye principalmente US\$2,251.12 (En el 2009 US\$34,602.53) por intereses no devengados por cobrar a clientes y US\$15,231.30 (En el 2009 US\$107,076.78) de utilidad generada en venta de solares aún no realizada.

M. INVERSIÓN DE LOS ACCIONISTAS:

Capital social: Representan 345,800 acciones – autorizadas y emitidas al valor nominal de US\$1.00 cada una.

Reserva legal: De acuerdo con la legislación vigente en el Ecuador, la Compañía debe transferir el 10% de las utilidades líquidas y realizadas a la reserva legal, hasta completar el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para cubrir pérdidas futuras o para aumentar el capital.

Resultados acumulados: La Ley de Régimen Tributario Interno permite la amortización de las pérdidas obtenidas en el ejercicio, con las ganancias que se obtuvieran dentro de los cinco períodos impositivos siguientes, sin que exceda en cada período del 25% de dichas ganancias.

N. UTILIDAD EN VENTA DE SOLARES:

Corresponde a la diferencia entre los costos incurridos en la urbanización asignados a los solares que le corresponde a Raiprosa y el valor de los terrenos vendidos, devengados durante el ejercicio.

Durante el 2010 los ingresos obtenidos corresponden a la apropiación de diferidos de años anteriores.

O. INTERESES:

Incluye principalmente US\$31,578.17 (En el 2009 US\$65,540.08) por Intereses devengados sobre solares financiados a clientes al 12%.

P. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN:

Incluye principalmente US\$112,510.46 (En el 2009 US\$107,460.88) por honorarios profesionales a personas naturales.

Q. GASTOS FINANCIEROS:

Incluye principalmente US\$72,770.85 (En el 2009 US\$92,722.14) por pagos de intereses reconocidos a la Fundación Leónidas Ortega Moreira.

RAICES Y PROPIEDADES S.A. RAIPROSA

R. IMPUESTO A LA RENTA:

Las leyes laborales vigentes establecen como beneficio para sus trabajadores, el pago del 15% sobre las utilidades líquidas de la Compañía, antes del cálculo del impuesto sobre la renta. El impuesto a la renta se determina sobre la base del 25% de las utilidades tributables o del 15% cuando se capitaliza las utilidades. La capitalización tiene un límite permitido. La base de cálculo para el año 2010 se estableció como sigue:

	2010	2009
Utilidad del ejercicio	5,837.10	19,923.18
Amortización pérdidas tributarias		(20,044.98)
Más, Gastos no deducibles	24,077.69	60,256.73
Base imponible para Impuesto a la renta	29,914.79	60,134.93
Impuesto a la renta causado	7,478.70	15,033.73
Anticipo de Impuesto a la renta	(12,102.78)	(12,795.18)
Retenciones en la fuente	(3,281.89)	
Impuesto a la renta por pagar (Saldo a favor del contribuyente)	(7,905.97)	2,238.55

S. PARTES RELACIONADAS:

Se consideran partes relacionadas a las compañías con accionistas comunes, con participación accionaria significativa en la Compañía o en las que se tenga poder de decisión. A continuación un detalle de los saldos con partes relacionadas:

	Por cobrar		Por pagar	
	2010	2009	2010	2009
Corto plazo:				
Urbicor		616,077.04		
Terrahogar		862,918.12		
Benconacor		7,544.00		
Terrabienes	(1) 2,100,000.00			
Nightway			308,551.31	
	<u>2,100,000.00</u>	<u>1,486,539.16</u>	<u>308,551.31</u>	
Largo plazo:				
Mastilcorp	326,907.51			
Robscorp	70,751.68			
Vistacorsa	5,025.17			
	<u>402,684.36</u>			

(1) Corresponde a valores entregados como aportes para futuras capitalizaciones a su relacionada Terrabienes.

T. CONVENIO DE ASOCIACIÓN:

Raiprosa es la encargada de ejecutar el Proyecto Urbanístico Vista Sol en cuanto se refiere a infraestructura y construcción. Los lotes de terreno que conforman esa urbanización son de propiedad de la Compañía Agrícola El Batán. Ambas suscribieron un convenio de Asociación en el cual se autoriza a Raiprosa efectúe la venta de los lotes de terrenos. La distribución de terrenos se distribuye como sigue: el 36% para el Batán y el 64% para Raiprosa. Los costos causados en la urbanización se cargan a los terrenos que le corresponden a Raiprosa.

RAICES Y PROPIEDADES S.A. RAIPROSA**U. CUENTAS DE ORDEN:**

Durante el 2009, la Compañía era co deudora por US\$1,515,510.89 con el Banco Bolivariano.

V. IMPLEMENTACIÓN DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA NIIF:

El 21 de agosto del 2006, mediante Resolución de la Superintendencia de Compañías No. 06.Q.ICI.004, se exige la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera a partir del año 2009 a las compañías y entidades sujetas al control y vigilancia de la referida Superintendencia. El 20 de noviembre del 2008, con resolución de la Superintendencia de Compañías No. 08.G.DSC, se estableció el cronograma para la adopción del cuerpo de Normas Internacionales de Información Financiera, en reemplazo de las Normas Ecuatorianas de Contabilidad, el que comenzó en el año 2010 y concluye en el 2012. La empresa debe aplicarlas en el 2012, su año de transición es el 2010.

W. EVENTOS SUBSECUENTES:

De acuerdo a la información disponible a la fecha de presentación de los estados financieros por el período terminado el 31 de diciembre del 2010, no han ocurrido eventos o circunstancias que puedan afectar la presentación de los estados financieros a la fecha mencionada.