

**A LA JUNTA GENERAL DE ACIONISTAS DE
RAICES Y PROPIEDADES S. A. RAIPROSA**

He examinado los estados financieros adjuntos de **RAICES Y PROPIEDADES S. A. RAIPROSA**, los cuales incluyen los estados sobre la posición financiera al 31 de Diciembre del 2011 y 2010, el estado de resultados integrales, cambios en el patrimonio y de Flujos de Efectivo, por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables más significativas y otra información explicativa. (Expresados en US Dólares). Conforme lo exigido en la Norma Internacional de Información Financiera NIIF 1, se presentan estados financieros comparativos, tomado como referencia los ajustados al 1 de enero del año 2011, tal como lo dispone la Superintendencia de compañías de la República del Ecuador.

Responsabilidad de la Administración sobre los Estados Financieros

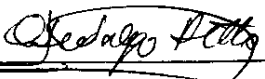
La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros, en concordancia con las **Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF**. Esta responsabilidad incluye, el diseño, implementación y Mantenimiento del control interno que permita la elaboración 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

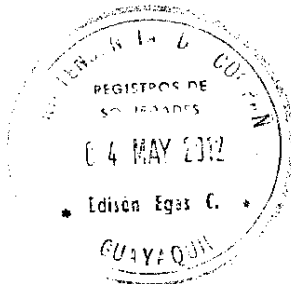
Responsabilidad del Auditor:

Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre los mencionados estados financieros, basada en mi auditoría. Mi 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 esos riesgos, el auditor considera el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, lo que 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. Creo que la evidencia de auditoría obtenida es suficiente y apropiada para sustentar mi opinión

Opinión:

En mi opinión los estados financieros presentan razonablemente en todos los aspectos materiales, la posición financiera de **RAICES Y PROPIEDADES S. A. RAIPROSA**, por los años terminados al 31 de Diciembre del 2011 y 2010, su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, Normas Internacionales de Información Financiera NIIF descritas en la Nota 14


C. P. A. Carlos A. Hidalgo Reto
SC-RNAE No. 038 RNC No. 9104
Guayaquil, 2 de Marzo del 2012



RAICES Y PROPIEDADES S. A. RAIPROSA
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011
EXPRESADO EN DOLARES

	Notas	2011	2010
ACTIVO			
Corriente			
Caja y Bancos		782	4.676
Inversiones Temporales		49.645	47.543
Documentos y Cuentas por Cobrar	2	280.430	2.177.482
Gastos Pagados por Anticipado		0	166.760
Total Activo Corriente		330.857	2.396.461
Cuentas por Cobrar Largo Plazo	3	2.503.636	402.684
Otros Activos		0	38.332
Total Activo		2.834.493	2.837.477
PASIVO			
Corriente			
Obligaciones Bancarias		0	50.280
Porción Corriente Deuda Largo Plazo		678.084	533.102
Cuentas Por Pagar	4	199.413	401.736
Total Pasivo Corriente		877.497	985.118
Pasivo a Largo Plazo	5	1.907.780	1.753.288
Pasivos Diferidos		0	17.482
Total del Pasivo		2.785.277	2.755.888
Inversión de los Accionistas			
Capital Social	6	345.800	345.800
Reserva Legal		18.242	18.242
Resultados Acumulados		-282.453	-282.453
Pérdida del Ejercicio		-32.373	0
Total Inversión de los Accionistas		49.216	81.589
Total Pasivo e Inversión de los Accionistas		2.834.493	2.837.477

Véanse las notas que acompañan a los Estados Financieros

RAICES Y PROPIEDADES S. A. RAIPROSA
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011
EXPRESADO EN DOLARES

	Notas	2011	2010
INGRESOS			
Ventas		319.504	91.845
Servicios Administrativos		21.378	161.500
Intereses		0	35.990
Otros		0	6.227
Total Ingresos		340.882	295.562
EGRESOS			
Gastos Administrativos		-371.582	-168.983
Gastos Financieros		0	-87.782
Otros egresos		0	-32.960
Total Gastos		-371.582	-289.725
Utilidad (Pérdida) Antes Impuesto Renta		-30.700	5.837
Impuesto Renta	7	-1.673	-7.479
Utilidad (Pérdida) Después Impuesto Renta		-32.373	-1.642

RAICES Y PROPIEDADES S. A. RAIPROSA
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011
EXPRESADO EN DOLARES

	2011	2010
Capital Social		
Saldo al Inicio y Final del Año	345.800 =====	345.800 =====
Reserva Legal		
Saldo al Inicio y Final del Año	18.242 =====	18.242 =====
Resultaos Acumulados		
Años anteriores	-282.453	-280.811
Utilidad (Pérdida) del Ejercicio	-32.373 -----	-1.642 -----
Total	-314.826 -----	-282.453 -----
Total Patrimonio de los Accionistas	49.216 =====	81.589 =====

RAICES Y PROPIEDADES S. A. RAIPROSA
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011
EXPRESADO EN DOLARES

	2011	2010
Utilidad (Pérdida) del Ejercicio	-32.373	-1.642
Ajustes para conciliar la Utilidad (Pérdida) Neta (Aumento) Disminución en:		
Cuentas por Cobrar Corto Plazo	2.144	1.594.173
Cuentas por Cobrar Largo Plazo	-952	-1.571.745
Aumento (Disminución) en:		
Cuentas por Pagar	106.228	-17.600
Total Ajustes	107.420	4.828
Efectivo Provisto para Operaciones	75.047	3.186
Incremento Deuda Corto Plazo	94.703	186.526
Disminución Deuda Largo Plazo	-171.542	-184.575
Disminución(Incremento) Inversiones Temporales	-2.102	-2.543
Incremento (Disminución) Neta del Efectivo	-3.894	2.594
Efectivo a Inicio del Año	4.676	2.082
Efectivo al final del Año	<u>782</u>	<u>4.676</u>

RAICES Y PROPIEDADES S. A. RAIPROSA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010
(Expresadas en USDólares)

1. 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 Samborondon. Los lotes de terrenos son de propiedad de Agrícola El Batán, existe un contrato mediante el cual se autoriza a Raices y Propiedades S.A. RAIPROSA a la venta de los lotes de terreno que esta ultima recibirá en pago:

A. Base de preparación y presentación de los Estados Financieros

Por disposición de la Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador. La compañía adoptó para el ejercicio 2011 las normas internacionales de información financiera (NIIF) emitidas por el comité internacional sobre normas de contabilidad (IASB) de la federación internacional de contadores (IFAC), tomando como referencia los saldos al 31 de Diciembre del 2010, Los estados financieros hasta el 31 de Diciembre del 2010 fueron preparados en base NEC. Consecuentemente los estados financieros cumplen con las normas internacionales de información financiera aplicables al período que se inicia el 1 de Enero del 2011..

B. RESUMEN DE LAS POLITICAS DE CONTABILIDAD MAS IMPORTANTES:

Provisión para cuentas incobrables: Se efectúan provisiones para cubrir problemas en la recuperación de cartera, cuando hay valores que se consideran irrecuperables se castigan contra los resultados del ejercicio..

Intereses: Por el financiamiento entregado ea 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 ingresos y gastos: Se contabilizan por el método devengado: Los ingresos cuando se producen y los gastos cuando se causan.

Las ventas de años anteriores rescindidas: Se registran contra los resultados acumulados.

Impuesto a la renta: Se registran al cierre del ejercicio en cuentas de pasivos, que se dan de baja al momento del pago.

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

(Expresado en Dólares)		
	2011	2010
2. POR COBRAR CORTO PLAZO		
Anticipo a Contratistas	214.180	166.760
Clientes	32.201	70.246
(-) Provisión para Cuentas Malas	-322	-702
Otros	34.371	46.270
Total	280.430	282.574
	=====	=====
3.- POR COBRAR LARGO PLAZO		
ABP CORP Sin Interés Sin Vencimiento	2.100.000	2.100.000
NIGHTWAY	280.303	0
TERRAHOGAR S. A.	123.333	0
MASTILCORP S. A.	0	326.908
ROBSCORP S. A.	0	75.776
Total	2.503.636	2.502.684
	=====	=====
4. POR PAGAR CORTO PLAZO		
Impuestos	117.126	66.253
Gastos por Pagar	82.287	26.932
Total	199.413	93.185
	=====	=====
5. POR PAGAR LARGO PLAZO		
Fundación Leonidas Ortega		
Interés 10% Vence 21/12/2014	782.015	782.015
MAGISTER 4 Interés 15% Vence 14/11/2014	315.700	534.244
Terrabienes S. A. sin interés ni Vencimiento	806.593	0
GURANTY TRUT BANK Int. 10% 31/12/2012	0	437.028
NIGHTWAY	0	308.551
Otros	3.472	17.484
Total	1.907.780	2.079.322
	=====	=====
6. CAPITAL SOCIAL		

Al 31 de Diciembre del 2011, el Capital Social consiste de 345.800 acciones nominativas de US \$ 1.00. cada una..

7. IMPUESTO A LA RENTA

Las Autoridades Fiscales no han revisado las declaraciones del impuesto a la renta presentada por la compañía hasta el 31 de Diciembre del 2011

8. RELACIONADAS

No revela Movimiento neto

9. CUENTAS POR COBRAR Y PAGAR CON REAJUSTE PACTADO SOBRE EL CAPITAL

No existen cuentas por cobrar y por pagar con reajuste pactado sobre el capital.

10. PROVISIONES DE IMPUESTOS, BENEFICIOS SOCIALES Y JUBILACION PATRONAL

No hay incrementos significativos en las provisiones de impuestos, beneficios sociales y jubilación patronal.

11. ACTIVOS Y PASIVOS CONTINGENTES

No se registran activos y pasivos contingentes.

12. ACONTECIMIENTOS RELEVANTES HASTA LA FECHA DE EMISION DEL INFORME

No existen acontecimientos relevantes hasta la fecha del informe.

13. COMENTARIOS SOBRE RECOMENDACIONES AÑOS ANTERIORES

La compañía tiene un buen Control Interno.

14.- IMPLEMENTACION DE LAS NIIF

La Compañía cumplió con la Resolución No. 08.G.DSC.010 emitida por la Superintendencia de Compañías del 20 de Noviembre del 2008, que resuelve en su artículo primero punto 2 la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF a partir de Enero 1 del 2011 para las compañías que tengan activos totales iguales o superiores a \$ 4.000.000 al 31 de Diciembre del 2007 , estableciendo al año 2010 como periodo de transición . No se establecen sanciones en la mencionada resolución pero si la obligatoriedad de implementar.

RAICES Y PROPIEDADES S. A. RAIPROSA
IMPLEMENTACION DE LAS NORMAS
INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA NIIF
EXPRESADO EN DOLARES

	<u>Con base NEC</u> <u>31/12/2010</u>	<u>Efectos por</u> <u>Conversión</u>	<u>Con base NIIF</u>
ACTIVO			
Corriente			
Caja y Bancos	4.676		4.676
Inversiones Temporales	47.543		47.543
Documentos y Cuentas por Cobrar	2.177.482		2.177.482
Gastos Pagados por Anticipado	166.760		166.760
Total Activo Corriente	<u>2.396.401</u>		<u>2.396.461</u>
Cuentas por Cobrar a Largo Plazo	402.684		402.684
Otros Activos	38.332		38.332
Total Activo	<u>2.837.477</u> =====		<u>2.837.477</u> =====
PASIVO			
Corriente			
Obligaciones Bancarias	50.280		50.280
Porción Corriente Deuda Largo Plazo	533.102		533.102
Cuentas Por Pagar	401.736		401.736
Total Pasivo Corriente	<u>985.118</u>		<u>985.118</u>
Pasivo Largo Plazo	1.753.288		1.753.288
Pasivos Diferidos	17.482		17.482
Total del Pasivo	<u>2.755.888</u>		<u>2.755.888</u>
Inversión de los Accionistas			
Capital Social	345.800		345.800
Reserva Legal	18.242		18.242
Resultados Acumulaos	-282.453		-282.453
Total Inversión de los Accionistas	<u>81.589</u>		<u>81.589</u>
Total Pasivo e Inversión de los Accionistas	<u>2.837.477</u> =====		<u>2.837.477</u> =====