

**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 2012 y 2011, 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).

**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 2012 y 2011, su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas.



**C. P. A. Carlos A. Hidalgo Reto**  
SC-RNAE No. 038 RNC No. 9104

Guayaquil, 6 de Junio del 2013

**RAICES Y PROPIEDADES S. A. RAIPROSA**  
**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**  
**EXPRESADO EN DOLARES**

	Notas	2011	2012
<b>ACTIVO</b>			
<b>Corriente</b>			
Caja y Bancos		782	5.908
Inversiones Temporales		49.645	49.645
Documentos y Cuentas por Cobrar	2	280.430	928.114
<b>Total Activo Corriente</b>		<u>330.857</u>	<u>983.667</u>
Cuentas por Cobrar Largo Plazo	3	2.503.636	2.433.406
<b>Total Activo</b>		<u>2.834.493</u> =====	<u>3.417.073</u> =====
<b>PASIVO</b>			
<b>Corriente</b>			
Porción Corriente Deuda Largo Plazo		678.084	387.095
Cuentas por Pagar	4	199.413	222.846
Beneficios Sociales por Pagar		0	7.195
<b>Total Pasivo Corriente</b>		<u>877.497</u>	<u>617.136</u>
Pasivo a Largo Plazo	5	1.907.780	2.773.510
<b>Total del Pasivo</b>		<u>2.785.277</u> -----	<u>3.390.646</u> -----
<b>Inversión de los Accionistas</b>			
Capital Social	6	345.800	345.800
Reserva Legal		18.242	18.242
Resultados Acumulaos		-282.453	-314.827
Pérdida del Ejercicio		-32.373	-22.788
<b>Total Inversión de los Accionistas</b>		<u>49.216</u>	<u>26.427</u>
<b>Total Pasivo e Inversión de los Accionistas</b>		<u>2.834.493</u> =====	<u>3.417.073</u> =====

Véanse las notas que acompañan a los Estados Financieros

**RAICES Y PROPIEDADES S. A. RAIPROSA**  
**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**  
**EXPRESADO EN DOLARES**

	Notas	2011	2012
<b>INGRESOS</b>			
Ventas		319.504	146.092
Servicios Administrativos		21.378	180.981
<b>Total Ingresos</b>		<u>340.882</u>	<u>327.073</u>
<b>EGRESOS</b>			
Gastos Administrativos		-371.582	-348.080
<b>Total Gastos</b>		<u>-371.582</u>	<u>-348.080</u>
Utilidad (Pérdida) Antes Impuesto Renta		-30.700	-21.007
Impuesto Renta	7	-1.673	-1.781
<b>Utilidad (Pérdida) Después Impuesto Renta</b>		<u>-32.373</u>	<u>-22.788</u>

**RAICES Y PROPIEDADES S. A. RAIPROSA**  
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**  
**EXPRESADO EN DOLARES**

	2011	2012
<b>Capital Social</b>		
Saldo al Inicio y Final del Año	345.800 =====	345.800 =====
<b>Reserva Legal</b>		
Saldo al Inicio y Final del Año	18.242 =====	18.242 =====
<b>Resultaos Acumulados</b>		
Años anteriores	-282.453	-314.827
Utilidad (Pérdida) del Ejercicio	-32.373 -----	-22.788 -----
Total	-314.826 -----	-337.615 -----
<b>Total Patrimonio de los Accionistas</b>	49.216 =====	26.427 =====

**RAICES Y PROPIEDADES S. A. RAIPROSA**  
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**  
**EXPRESADO EN DOLARES**

	2011	2012
Utilidad (Pérdida) del Ejercicio	-32.373	-22.788
Ajustes para conciliar la Utilidad (Pérdida) Neta (Aumento) Disminución en:		
Cuentas por Cobrar Corto Plazo	2.144	-647.684
Cuentas por Cobrar Largo Plazo	-952	70.230
Aumento (Disminución) en:		
Cuentas por Pagar	106.228	23.433
Beneficio Sociales por Pagar	0	7.195
<b>Total Ajustes</b>	107.420	-546.826
Efectivo Provisto para Operaciones	75.047	-569.614
Incremento (Disminución) Deuda Corto Plazo	94.703	-290.989
Incremento (Disminución) Deuda Largo Plazo	-171.542	865.729
Disminución(Incremento) Inversiones Temporales	-2.102	0
Incremento (Disminución) Neta del Efectivo	-3.894	5.126
Efectivo a Inicio del Año	4.676	782
Efectivo al final del Año	782	5.908

**RAICES Y PROPIEDADES S. A. RAIPROSA**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2012**  
**EXPRESADO EN DOLARES**

**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 Samborondón. 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 última 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 de 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	2012
<b>2. POR COBRAR CORTO PLAZO</b>		
Anticipo a Contratistas	214.180	866.872
Clientes	32.201	10.073
(-) Provisión para Cuentas Malas	-322	-101
Otros	34.371	51.270
	-----	-----
<b>Total</b>	<b>280.430</b>	<b>928.114</b>
	=====	=====
<b>3.- POR COBRAR LARGO PLAZO</b>		
ABP CORP	2.100.000	2.100.000
NIGHTWAY	280.303	0
TERRAHOOGAR S. A.	123.333	333.406
	-----	-----
<b>Total</b>	<b>2.503.636</b>	<b>2.433.406</b>
	=====	=====
<b>4. POR PAGAR CORTO PLAZO</b>		
Impuestos	117.126	121.416
Otros	82.287	101.430
	-----	-----
<b>Total</b>	<b>199.413</b>	<b>222.846</b>
	=====	=====
<b>5. POR PAGAR LARGO PLAZO</b>		
Fundación Leonidas Ortega		
Interés 10% Vence 21/12/2014	782.015	782.015
MAGISTER 4 Interés 15% Vence 14/11/2014	315.700	174.046
TERRABIENES S. A.	806.593	0
URNOSA S. A.	0	1.817.449
Otros	3.472	0
	-----	-----
<b>Total</b>	<b>1.907.780</b>	<b>2.773.510</b>
	=====	=====

#### 6. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de Diciembre del 2012, 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 2012

**8.- RELACIONADAS**

No revela Movimiento neto

**9.- ACCIONISTAS**

No revela Movimiento neto

**10. 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.

**11. PROVISIONES DE IMPUESTOS, BENEFICIOS SOCIALES Y JUBILACION PATRONAL**

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

**12. ACTIVOS Y PASIVOS CONTINGENTES**

No se registran activos y pasivos contingentes.

**13. ACONTECIMIENTOS RELEVANTES HASTA LA FECHA DE EMISION DEL INFORME**

No existen acontecimientos relevantes hasta la fecha del informe.

**14. COMENTARIOS SOBRE RECOMENDACIONES AÑOS ANTERIORES**

La compañía tiene un buen Control Interno.