111818

PKF & Co.

Auditores &
Asesores Financieros

Guayaquil, 22 de junio de 2009

Señores
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS
Guayaquil.

Estimados Señores:

Adjunto sírvase encontrar el informe de auditoría sobre el examen de los estados financieros de la siguiente compañía:

COMPAÑÍA	Años Terminados	Expediente No.
• RAICES Y PROPIEDADES S.A. RAIPROSA	Al 31 de diciembre de 2008 y 2007	111818

Muy atentamente,

PKF & Co.

Edgar Naranjo L.
Socio Principal
C.C. 170390950-5

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS
REGISTROS DE
JUN 2009
GUAYAQUIL

Pbx (593-4) 2453883 / 2450889 Fax: (593-4) 2450886
E-mail: pkfec@gu.pro.ec www.pkfecuador.com P.O. Box 09-06-2045
PKF Av. 9 de Octubre 1911 y Los Ríos, Edif. Finansur, piso 12 Of. 2
Guayaquil Ecuador

Telefax: (593-2) 2263959 / 2263960
Av. República de El Salvador #836 y Portugal,
Piso 4to. Of. 404 Edificio Prisma Norte
Quito Ecuador

PKF & Co. Cia. Ltda. es miembro de PKF International Limited, una asociación de firmas miembro legalmente independiente.

PKF & Co.

PKF
Auditores &
Asesores Financieros

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas
RAICES Y PROPIEDADES S.A. RAIPROSA
Guayaquil, Ecuador

1. Hemos examinado los balances generales de **RAICES Y PROPIEDADES S.A. RAIPROSA**, al 31 de diciembre del 2008 y 2007, y los estados conexos de resultados, inversión de los accionistas y flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas (Expresados en USDólares).

Responsabilidad de la administración:

2. Los estados financieros con sus notas explicativas son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Esta responsabilidad incluye mantener mecanismos de control interno que aseguren la preparación de estados financieros libres de errores materiales, ya sea debido a fraude o error; seleccionar y aplicar las políticas contables consistentes con las normas contables vigentes en Ecuador, así como el establecimiento de estimaciones contables apropiadas.

Responsabilidad del auditor:

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los mencionados estados financieros basándonos en nuestra auditoría. Nuestros exámenes se efectuaron de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Auditoría. Estas normas requieren de la planeación y ejecución de una auditoría que tenga como objetivo obtener una seguridad razonable pero no absoluta y determinar si los estados financieros se encuentran libres de errores importantes. Nuestra auditoría incluye aquellas pruebas de los registros de contabilidad y otros procedimientos de auditoría que respaldan las transacciones registradas y su revelación en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen en gran medida del juicio del auditor e incluyen la evaluación del riesgo que podría representar cambios en los estados financieros. El proceso de auditoría incluye una evaluación del control interno que sirve como base para diseñar los procedimientos, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del mismo. La auditoría también incluyó la determinación del uso de los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador y de las estimaciones importantes realizadas por la Administración, así como la evaluación en conjunto de la presentación de los estados financieros. Creemos que la auditoría efectuada establece bases razonables para nuestra opinión.

Opinión:

4. En nuestra opinión, los estados financieros referidos en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **RAICES Y PROPIEDADES S.A. RAIPROSA**, al 31 de diciembre del 2008 y 2007, 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.

Pbx (593-4) 2453883 / 2450889 Fax: (593-4) 2450886
E-mail: pkfec@gu.pro.ec www.pkfecuador.com P.O. Box 09-06-2045
PKF Av. 9 de Octubre 1911 y Los Ríos, Edif. Finansur, piso 12 Of. 2
Guayaquil Ecuador

Telefax: (593-2) 2263959 / 2263960
Av. República de El Salvador #836 y Portugal,
Piso 4to. Of. 404 Edificio Prisma Norte
Quito Ecuador

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
REGISTRO DE SOCIEDADES
2009
Jenny García

PKF & Co. Cia. Ltda. es miembro de PKF International Limited, una asociación de firmas miembro legalmente independiente.

Revelación:

5. Las pérdidas acumuladas superan el 50% del capital y las reservas. La Administración espera mejorar esta posición a mediano plazo con la apropiación de los ingresos diferidos.

PKF&Co.

28 de mayo del 2009
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)

ACTIVO

	Al 31 de diciembre del	
	2008	2007
ACTIVO CORRIENTE:		
Efectivo (Nota C)	116,644.46	29,113.70
Inversiones temporales (Nota D)	45,000.00	45,000.00
Cuentas por cobrar (Nota E)	1,826,564.58	3,447,288.36
Inventarios (Nota F)		262,870.53
TOTAL DEL ACTIVO CORRIENTE	1,988,209.04	3,784,272.59
ACTIVOS FIJOS	631.23	2,659.71
DOCUMENTOS POR COBRAR LARGO PLAZO (Nota G)		1,521,611.29
INVERSIONES PERMANENTES (Nota H)	900,000.00	
OTROS ACTIVOS (Nota I)	35,101.12	36,181.64
TOTAL DEL ACTIVO	2,923,941.39	5,344,725.23

PASIVO E INVERSION DE LOS ACCIONISTAS

PASIVO CORRIENTE:		
Cuentas por pagar (Nota J)	44,595.36	77,370.02
Porcion corriente (Nota K)	1,558,499.91	750,862.31
TOTAL DEL PASIVO CORRIENTE	1,603,095.27	828,232.33
PASIVO A LARGO PLAZO (Nota K)	762,100.00	3,620,715.23
PASIVOS DIFERIDOS (Nota L)	480,404.89	826,399.45
INVERSION DE LOS ACCIONISTAS (Nota M)		
Capital social	345,800.00	345,800.00
Reserva legal	18,242.00	16,679.28
Resultados acumulados	(285,700.77)	(293,101.06)
TOTAL INVERSION DE LOS ACCIONISTAS	78,341.23	69,378.22
TOTAL DEL PASIVO E INVERSION DE LOS ACCIONISTAS	2,923,941.39	5,344,725.23

Ing. Elvira Ortega
Gerente General

CPA. Patricia Marín
Contadora

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS
REGISTROS DE SOCIEDADES
29 JUN 2009

RAICES Y PROPIEDADES S.A. RAIPROSA

ESTADOS DE RESULTADOS

(Expresados en USDólares)

	Años terminados al 31 de diciembre del	
	2008	2007
INGRESOS:		
Utilidad en ventas de solares (Nota N)	221,466.96	395,148.27
Intereses (Nota O)	150,972.84	377,063.86
Otros	6,223.57	5,419.25
Total ingresos	378,663.37	777,631.38
GASTOS:		
Gastos de comercialización	2,813.17	1,572.95
Gastos de administración (Nota P)	194,824.34	123,450.60
Gastos financieros (Nota Q)	145,483.74	731,967.87
Otros egresos	19,914.96	
Total gastos	363,036.21	856,991.42
UTILIDAD (PERDIDA) ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA	15,627.16	(79,360.04)
IMPUESTO A LA RENTA (Nota R)	(6,664.15)	
UTILIDAD NETA (PERDIDA)	8,963.01	(79,360.04)

Ing. Elvira Ortega
Gerente General

CPA. Patricia Marín
Contadora

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS
REGISTRO DE SOCIEDADES
23 JUN 2009
Jenny García

Vea notas a los estados financieros

RAÍCES Y PROPIEDADES S.A. RAIPROSA

ESTADOS DE INVERSIÓN DE LOS ACCIONISTAS

AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008 Y 2007

(Expresados en USDólares)

	Capital social	Reserva legal	Resultados acumulados
Saldo al 1 de enero del 2007	345,800.00	16,679.28	(213,741.02)
Pérdida			(79,360.04)
Saldo al 1 de enero del 2008	345,800.00	16,679.28	(293,101.06)
Transferencia a reserva legal		1,562.72	(1,562.72)
Utilidad Neta			8,963.01
Saldo al 31 de diciembre del 2008	345,800.00	18,242.00	(285,700.77)

Ing. Elvira Ortega
Gerente General

CPA. Patricia Marín
Contadora

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS
REGISTROS DE SOCIEDADES
Jenny García
JUN 2009

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	
	2008	2007
CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD NETA (PERDIDA) CON EL EFECTIVO PROVENIENTE DE (USADO EN) LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
UTILIDAD (PERDIDA)	8,963.01	(79,360.04)
Transacciones que no representan desembolsos de efectivo:		
Depreciación	2,028.48	2,013.12
Apropiación de Pasivos diferidos	367,092.24	3,243.03
Provisión cuentas incobrables	14,199.72	
Amortización	21,027.11	19,409.64
	413,310.56	(54,694.25)
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS CORRIENTES:		
Inversiones temporales		2,137.50
Cuentas por cobrar	1,830,665.42	1,657,386.84
Inventarios	38,729.17	
Documentos y cuentas por pagar	(32,774.66)	(1,060,841.58)
	1,836,619.93	598,682.76
EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE (USADO EN) LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	2,249,930.49	543,988.51
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Adquisición de activos fijos		(268.88)
Aportes de *capital en compañias Relacionadas*	(900,000.00)	
Otros activos	(19,946.59)	19,645.17
Efectivo neto proveniente de (usado en) de las actividades de inversión	(919,946.59)	19,376.29
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Disminución del Pasivo a Largo Plazo	(2,050,977.63)	(1,009,181.54)
Cuentas por cobrar a largo plazo	808,524.49	419,332.24
Efectivo usado en las actividades de financiamiento	(1,242,453.14)	(589,849.30)
AUMENTO (DISMINUCIÓN) DEL EFECTIVO	87,530.76	(26,484.50)
Saldo del efectivo al inicio del año	29,113.70	55,598.20
SALDO DEL EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	116,644.46	29,113.70

Ing. Elvira Ortega
Gerente General

CPA. Patricia Marín
Contadora

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS
REGISTRO DE SOCIEDADES
2009
Jerry García

RAICES Y PROPIEDADES S.A. RAIPROSA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008 Y 2007

(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).

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 incurrirse 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.

En cargos y gastos diferidos: Se registran los intereses y diferencia en cambio generados en años anteriores. Estos valores se amortizan en un período de hasta 5 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.

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
REGISTROS DE
NOTIFICADOS
23 FEB 2009
Irene García

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. EFECTIVO:

Incluye principalmente US$115,778.44 depositados en cuenta corriente de Banco Bolivariano. Los saldos son de libre disponibilidad, no están sujetos a ningún tipo de restricción.

D. INVERSIONES TEMPORALES:

Corresponde a certificado de depósito emitido por Banco Bolivariano C.A., con vencimiento el 12 de julio del 2009 y genera un interés del 5% anual.

E. CUENTAS POR COBRAR:

		Al 31 de diciembre del	
		2008	2007
Documentos por cobrar – clientes	(1)	1,419,972.55	532,001.35
Compañías relacionadas: Terrabienes		385,160.27	1,839,285.94
Varios deudores		33,020.95	1,076,001.07
Otros		2,610.53	
		1,840,764.30	3,447,288.36
Provisión para cuentas incobrables		(14,199.72)	
		1,826,564.58	3,447,288.36

(1) Para el 2007 corresponde a la porción corriente de los saldos a largo plazo.

F. INVENTARIOS:

Al 31 de diciembre del 2007 correspondía a lotes de terrenos de otra urbanización, recibidos como parte de pago de las relacionadas.

G. DOCUMENTOS POR COBRAR A LARGO PLAZO:

Corresponde a los documentos firmados por los clientes en respaldo de las adquisiciones de solares. A continuación el movimiento de la cuenta en el año 2007:

Total pagarés	1,940,943.53
Mas: Ventas de solares	112,669.11
Menos: Porción corriente	532,001.35
	1,521,611.29

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS
REGISTROS DE SOCIEDADES
23 JUN 2009

RAICES Y PROPIEDADES S.A. RAIPROSA

H. INVERSIONES PERMANENTES:

Corresponde aportes para futuras capitalizaciones entregados a su relacionada Terrabienes.

I. OTROS ACTIVOS:

		Al 31 de diciembre del	
		2008	2007
Diferidos: Gastos de constitución y preoperación		97,048.24	97,048.24
Crédito fiscal	(1)	22,364.53	2,417.94
		119,412.77	99,466.18
Amortización acumulada	(2)	(84,311.65)	(63,284.54)
		35,101.12	36,181.64

(1) Incluye principalmente US$11,171.60 pagados al Servicio de Rentas Internas por anticipo de impuesto a la renta.

(2) El movimiento de esta cuenta es el siguiente:

	Al 31 de diciembre del	
	2008	2007
Saldo inicial	63,284.54	43,874.90
Amortización	21,027.11	19,409.64
Saldo final	84,311.65	63,284.54

J. CUENTAS POR PAGAR:

		Al 31 de diciembre del	
		2008	2007
Proveedores		210.40	775.20
Retenciones por pagar		13,197.25	109.10
Gastos acumulados por pagar			53,666.66
Reserva Vista al Sol		1,695.00	
Impuestos directos	(1)	13,457.20	19,033.04
Valores de terceros		16,035.51	3,786.02
		44,595.36	77,370.02

(1) Incluye principalmente US$6,664.15 por la provisión para el pago del impuesto a la renta del presente ejercicio (Ver Nota R).

K. PASIVO A LARGO PLAZO:

Entidad	Saldo al 01/01/2008	Tasa de Interés	Fecha Emisión	Fecha Vencimiento		Saldo al 31/12/2008
Banco Bolivariano		13.50%	27/12/2005	26/12/2007		
Banco Bolivariano	78,322.66	12.77%	03/07/2006	04/06/2008		
Banco de Machala	379,918.52	12.00%	31/07/2006	14/06/2009	(1)	287,046.91
	458,241.18					287,046.91
Documentos de terceros:						
Fundación Leonidas Ortega	782,100.00	12.00%	01/07/2008	31/07/2009	(2)	762,100.00

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS
REGISTROS DE SOCIEDADES
7 JUN 2009
Jenny García

RAICES Y PROPIEDADES S.A. RAIPROSA

K. PASIVO A LARGO PLAZO (Continuación):

Entidad	Saldo al 01/01/2008	Tasa de interés	Fecha Emisión	Fecha Vencimiento		Saldo al 31/12/2008
Magister Financial	1,631,236.36	15.00%	22/08/2006	25/08/2011	(3)	1,271,453.00
Guaranty Trust Bank	1,500,000.00	14.00%	30/06/2003	30/03/2009	(3)	
	3,913,336.36					2,033,553.00
	4,371,577.54					2,320,599.91
Porción corriente	(750,862.31)					(1,558,499.91)
	3,620,715.23					762,100.00

(1) Destinados para capital de trabajo.

(2) Renovable al vencimiento.

(3) Vencimientos cada 30 meses en función de los desembolsos recibidos, destinado para capital de trabajo. La operación con Guaranty Trust Bank fue precancelada.

L. PASIVOS DIFERIDOS:

Incluye US$218,213.89 (En el 2007 US$381,078.56) por intereses no devengados por cobrar a clientes y US$262,191.00 (En el 2007 US$445,320.89) 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 liquidas 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 2008 los ingresos obtenidos corresponden a la apropiación de diferidos de años anteriores.

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS
REGISTRO DE SOCIEDADES
23 JUN 2009
Jerry García

RAICES Y PROPIEDADES S.A. RAIPROSA

O. INTERESES:

Incluye principalmente US$145,625.28 de intereses devengados sobre solares financiados a clientes al 12%.

P. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN:

Incluye principalmente US$101,761.63 por honorarios profesionales y US$21,864.82 por pagos de impuestos y contribuciones.

Q. GASTOS FINANCIEROS:

Incluye principalmente US$94,396.19 por pagos de intereses reconocidos a la Fundación Leónidas Ortega Moreira.

R. IMPUESTO A LA RENTA:

El impuesto a la renta se determina sobre la base del 25% de las utilidades tributables. Para los ejercicios 2008 la base imponible se determinó como sigue:

Utilidad antes de Impuesto a la Renta	15,627.16
Amortización de pérdidas tributarias	(8,885.53)
	6,741.63
Gastos no deducibles	19,914.96
Base imponible para impuesto a la renta	26,656.59
25% Impuesto a la Renta causado	6,664.15
Anticipos Impuesto a la Renta	(11,171.60)
Retenciones en la fuente	(1,923.01)
Impuesto a la renta por pagar (Saldo a favor del contribuyente)	(6,430.46)

La compañía no tiene empleados en relación de dependencia

S. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS:

Al 31 de diciembre del 2008 se mantienen por cobrar a Terrabienes US$385,160.27 proveniente de años anteriores. Durante el 2008 se entregaron a esta relacionada aportes por US$900,000.00.

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.

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
REGISTRO DE SOCIEDADES
7 JUN 2009

RAICES Y PROPIEDADES S.A. RAIPROSA

U. LITIGIO LABORAL:

Existe una demanda laboral iniciada por un ex-corredor de bienes raíces de Terrabienes S.A. (relacionada) que involucra a Raiprosa con responsabilidad solidaria. Se celebraron las audiencias preliminar y definitiva y se espera la sentencia de primera instancia.

V. 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 2008, no han ocurrido eventos o circunstancias que puedan afectar la presentación de los estados financieros a la fecha mencionada.

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS
REGISTRO DE SOCIEDADES
2 3 JUN 2009
Jerry García