

**INMOBILIARIA INDUSTRIAL SAN RICARDO S.A.**

**ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011**

**CON EL INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

**INMOBILIARIA INDUSTRIAL SAN RICARDO S.A.**

**ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011**

---

<b><u>INDICE</u></b>	<b><u>Páginas No.</u></b>
Informe de los Auditores Independientes	3 - 4
Estado de situación financiera	5
Estado de resultado integral	6
Estado de cambios en el patrimonio neto de los accionistas	7
Estado de flujos de efectivo	8 - 9
Notas a los estados financieros	10 - 19

**Abreviaturas usadas:**

US\$.	- Dólares de Estados Unidos de América (E.U.A.)
NIIF	- Normas Internacionales de Información Financiera
NIC	- Normas Internacionales de Contabilidad
NEC	- Normas Ecuatorianas de Contabilidad
NIAA	- Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento
SRI	- Servicio de Rentas Internas

---

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los Accionistas de  
**INMOBILIARIA INDUSTRIAL SAN RICARDO S.A.:**

### **Introducción:**

1. Hemos auditado el estado de situación financiera adjunto de **INMOBILIARIA INDUSTRIAL SAN RICARDO S.A.** al 31 de diciembre del 2011 y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio neto de los accionistas y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como el resumen de las principales políticas contables y otras notas explicativas a los estados financieros. La Compañía adoptó a partir del 1 de enero del 2011, las Normas Internacionales de Información Financiera cuyos efectos identificados se encuentran explicados en la nota 11.

### **Responsabilidad de la Administración sobre los Estados Financieros:**

2. La Administración de **INMOBILIARIA INDUSTRIAL SAN RICARDO S.A.** es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno pertinente en la preparación y presentación razonable de los estados financieros para que estén libres de errores importantes, ya sea como resultado de fraude o error; seleccionar y aplicar las políticas contables apropiada; y realizar las estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias del entorno económico en donde opera la Compañía.

### **Responsabilidad de los Auditores Independientes:**

3. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros basada en nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento. Estas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y que planifiquemos y ejecutemos la auditoría para obtener seguridad razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes.

Una auditoría incluye el examen, a base de pruebas selectivas, de la evidencia que sustenta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, que incluye la evaluación del riesgo de que los estados financieros contengan errores importantes ya sea como resultado de fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración el control interno pertinente de la Compañía en la preparación y presentación razonable de los estados financieros con el propósito de diseñar procedimientos de auditoría de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría incluye también la evaluación de si los principios de contabilidad utilizados son apropiados y si las estimaciones importantes hechas por la Administración de la Compañía son razonables, así como una evaluación de la presentación de los estados financieros en su conjunto. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base razonable para expresar una opinión.

**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los Accionistas de

**INMOBILIARIA INDUSTRIAL SAN RICARDO S.A.**

**Página No. 2**

**Opinión:**

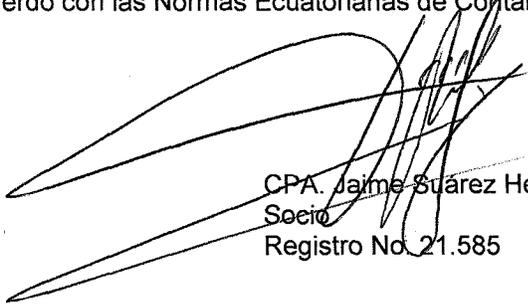
4. En nuestra opinión, los estados financieros indicados en el párrafo 1, presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **INMOBILIARIA INDUSTRIAL SAN RICARDO S.A.** al 31 de diciembre del 2011, el resultado de su operación, los cambios en su patrimonio neto y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

**Énfasis:**

5. Como se indica en la nota 1 adjunta, durante el año 2007, la Superintendencia de Compañías notificó a **INMOBILIARIA INDUSTRIAL SAN RICARDO S.A.** que se encontraba en causal de disolución, por lo cual la Junta de Accionistas, celebrada el 23 de enero del 2008, resolvió reactivar la Compañía y dar trámite inmediato al cumplimiento de los requerimientos del Organismo de Control, sin embargo, a la fecha de emisión de este informe (marzo 16 del 2012), la Administración de la Compañía, no ha concluido el trámite de aumento de capital, ni el proceso de reactivación. En adición, al 31 de diciembre del 2011, la Compañía presenta capital de trabajo negativo de US\$. 28,493, que motivaron a los accionistas a aprobar aumento de capital en US\$. 9,600 mediante compensación de créditos y así evitar la causal de disolución establecida en la Ley de Compañías.
6. Al 31 de diciembre del 2011, la Compañía no presenta los estados financieros consolidados con sus compañías subsidiarias donde mantiene más del 50% de participación en el patrimonio neto, en razón que de acuerdo a lo mencionado en la Norma Internacional de Contabilidad No. 27, las Compañías Controladoras que no registren ni estén en proceso de registrar sus estados financieros en una comisión de valores u otra organización reguladora, pueden optar por no elaborar estados financieros consolidados con sus subsidiarias.
7. Los estados financieros de **INMOBILIARIA INDUSTRIAL SAN RICARDO S.A.** del año 2010, fueron auditados por otros auditores (persona jurídica), con base a las Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento y sobre los cuales en marzo 11 del 2011 se procedió a emitir el informe respectivo y que contenía una opinión con salvedades, respecto a la presentación razonable de la situación financiera, de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad.

  
**MREMOORES CIA. LTDA.**  
**SC-RNAE-2 No. 676**

Marzo 16 del 2012  
Cuenca - Ecuador

  
CPA. Jaime Suarez Herrera  
Socio  
Registro No. 21.585

**INMOBILIARIA INDUSTRIAL SAN RICARDO S.A.****ESTADO DE SITUACION FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011  
(Expresado en Dólares)****Notas    ACTIVOS****ACTIVOS CORRIENTES:**

Efectivo en caja y bancos	782
Activos financieros, netos	5,068
Activo por impuestos corrientes	6,176
Servicios y otros pagos anticipados	<u>962</u>

TOTAL ACTIVOS CORRIENTES 12,988

**ACTIVOS NO CORRIENTES:**

3 Inversiones en acciones	9,241,175
4 Propiedad de inversión	700,000
5 Otros activos no corrientes	<u>4,582,241</u>

TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES 14,523,416

**TOTAL ACTIVOS** 14,536,404

**PASIVOS Y PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS****PASIVOS CORRIENTES:**

Pasivos financieros	164
6 Otras obligaciones corrientes	<u>41,317</u>

TOTAL PASIVOS CORRIENTES 41,481

**PASIVO NO CORRIENTE:**

14 Otras obligaciones no corrientes	<u>42,720</u>
-------------------------------------	---------------

**TOTAL PASIVOS** 84,201

**PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS:**

7 Capital social	400
2 Reserva legal y facultativa	742
Utilidades retenidas	<u>14,451,061</u>

**TOTAL PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS** 14,452,203

**TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS** 14,536,404

Ver notas a los estados financieros

  
Econ. Luis Suquinagua Patiño  
Representante Legal

INMOBILIARIA INDUSTRIAL SAN RICARDO S.A.

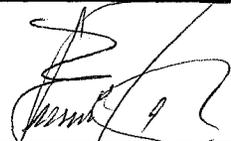
  
Ing. Patricia Jácome Avilés  
Contadora General

INMOBILIARIA INDUSTRIAL SAN RICARDO S.A.

**INMOBILIARIA INDUSTRIAL SAN RICARDO S.A.****ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011  
(Expresado en Dólares)****Notas**

8	<b><u>INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS</u></b>	<u>79,653</u>
	<b><u>GASTOS OPERACIONALES:</u></b>	
9	(-) Gastos administrativos	<u>10,301</u>
	<b>UTILIDAD OPERACIONAL</b>	<u>69,352</u>
	<b><u>OTROS, NETO:</u></b>	
	(-) Otros gastos	<u>1,833</u>
	<b>UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA</b>	67,519
10	24% DE IMPUESTO A LA RENTA	<u>44,421</u>
	<b>UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO</b>	<u>23,098</u>
7	<b>UTILIDAD BASICA POR ACCION</b>	<u>57.75</u>

Ver notas a los estados financieros


Econ. Luis Suquinagua Patiño  
Representante Legal

INMOBILIARIA INDUSTRIAL SAN RICARDO S.A.


Ing. Patricia Jacome Avilés  
Contadora General

INMOBILIARIA INDUSTRIAL SAN RICARDO S.A.

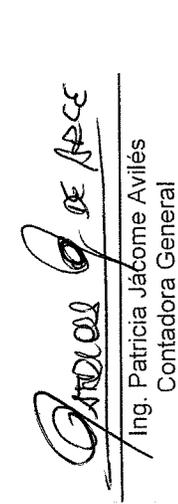
**INMOBILIARIA INDUSTRIAL SAN RICARDO S.A.**

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011  
(Expresado en Dólares)**

	Capital social	Aportes para futura capitalización	De capital	Reservas Legal y facultativa	Por valuación	Utilidades retenidas	Total
Saldos al 31 de diciembre del 2010	400	42,720	1,906,141	742	696,716	4,767,521	7,414,240
Aplicación por primera vez de las NIIF, nota 11							
Reclasificación, nota 14		( 42,720)				7,106,628	( 42,720)
Saldos ajustados al 1 de enero del 2011	400	0	1,906,141	742	696,716	11,874,149	14,478,148
Utilidad neta del ejercicio						23,098	23,098
Transferencia, nota 2			( 1,906,141)		( 696,716)	2,602,857	0
Ajustes de años anteriores						( 49,043)	( 49,043)
Saldos al 31 de diciembre del 2011	400	0	0	742	0	14,451,061	14,452,203

Véase notas a los estados financieros

  
Econ. Luis Suquimagua Patiño  
Representante Legal

  
Ing. Patricia Jácome Avilés  
Contadora General

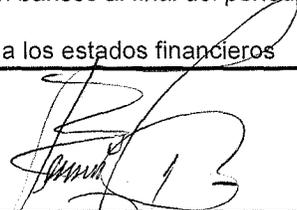
**INMOBILIARIA INDUSTRIAL SAN RICARDO S.A.**

**INMOBILIARIA INDUSTRIAL SAN RICARDO S.A.**

**INMOBILIARIA INDUSTRIAL SAN RICARDO S.A.****ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011  
(Expresado en Dólares)****FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES  
DE OPERACIÓN:**

Efectivo recibido de clientes relacionadas	79,653
Efectivo pagado a proveedores	( 84,192)
Efectivo neto utilizado por las actividades de operación	( 4,539)
Disminución neto del efectivo	( 4,539)
Efectivo en bancos al inicio del período	5,321
Efectivo en bancos al final del período	<u>782</u>

Ver notas a los estados financieros


  
 Econ. Luis Suquinagua Patiño  
 Representante Legal

INMOBILIARIA INDUSTRIAL SAN RICARDO S.A.


  
 Ing. Patricia Jácome Avilés  
 Contadora General

INMOBILIARIA INDUSTRIAL SAN RICARDO S.A.

**INMOBILIARIA INDUSTRIAL SAN RICARDO S.A.**

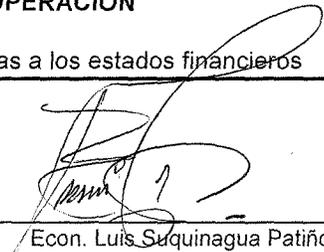
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO  
 CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO CON LAS ACTIVIDADES DE  
 OPERACION  
 POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011  
 (Expresado en Dólares)**

---

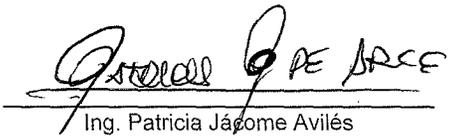
<b>UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO</b>	23,098
<b>AJUSTE PARA CONCILIAR LA UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO NETO UTILIZADO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACION:</b>	
Impuesto a la renta	44,421
Ajustes de inversiones	( 2,457)
(Aumento) Disminución en:	
Activos financieros, netos	( 4,780)
Activos por impuestos corrientes, servicios y otros pagos financieros	52,223
Otros ajustes por partidas diferentes al efectivo	( 49,043)
Otros activos no corrientes	( 54,619)
Aumento (Disminución) en:	
Pasivos financieros	164
Otras obligaciones corrientes	( 13,546)
Total ajuste	( 27,637)
<b>EFECTIVO NETO UTILIZADO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACION</b>	<u>( 4,539)</u>

Ver notas a los estados financieros

---

  
 Econ. Luis Suquinagua Patiño  
 Representante Legal

**INMOBILIARIA INDUSTRIAL SAN RICARDO S.A.**

  
 Ing. Patricia Jácome Avilés  
 Contadora General

**INMOBILIARIA INDUSTRIAL SAN RICARDO S.A.**

## **INMOBILIARIA INDUSTRIAL SAN RICARDO S.A.**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011**

---

#### **1. INFORMACION GENERAL DE LA COMPAÑÍA**

**INMOBILIARIA INDUSTRIAL SAN RICARDO S.A.**- La Compañía fue constituida el 25 de junio de 1974 e inscrita en el Registro Mercantil el 12 de julio del mismo año en la ciudad de Quito, provincia del Pichincha de la República del Ecuador. La compañía el 22 de enero de 1990 realiza la protocolización de los estatutos de la compañía mediante escritura pública de transformación de Compañía Limitada a Sociedad Anónima así como la reforma integral de sus estatutos, la misma que fue aprobada por la Superintendencia de Compañías de Pichincha mediante resolución No. 89-1-1-1-2421 con fecha 29 de diciembre de 1989 e inscrita en el registro mercantil el 11 de enero de 1990. El objeto principal es la actividad inmobiliaria, invertir como socio o accionista en compañías nuevas o existentes, adquirir acciones o participaciones de otras compañías para sí, representar a firmas comerciales o industriales, compra, venta, importación y exportación de materia prima partes y componentes para la industria metal mecánica.

La Superintendencia de Compañías a través de Resolución No.07.SC.Q.IJ.004 de fecha 19 de julio del 2007, notificó a **INMOBILIARIA INDUSTRIAL SAN RICARDO S.A.** que se encontraba en causal de disolución, por lo cual la Junta de Accionistas, celebrada el 23 de enero del 2008, resolvió reactivar la Compañía y dar trámite inmediato al cumplimiento de los requerimientos del Organismo de Control. Hasta la fecha de emisión de este informe (marzo 16 del 2012), la Administración de la Compañía, no ha concluido el trámite de aumento de capital, ni el proceso de reactivación, de conformidad con las observaciones del Organismo de Control. Al 31 de diciembre del 2011, la Compañía presenta capital de trabajo negativo por US\$. 28,493 y cuentas por cobrar a una compañía relacionada por US\$. 4,582,241 proveniente de años anteriores, que motivaron a los accionistas a aprobar aumento de capital en US\$. 9,600 mediante compensación de créditos y así evitar la causal de disolución establecida en la Ley de Compañías. Hasta la fecha de emisión de este informe (marzo 16 del 2012), la situación de la Compañía se encuentra suspendida, ya que no se ha dado cumplimiento a varios trámites que permitan aprobar la escritura de reactivación y aumento de capital, trámite que se encuentra escriturado hace aproximadamente tres años.

#### **2. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES**

**Declaración de cumplimiento.**- Tal como es requerido por la NIIF No. 1: "Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera", los estados financieros adjuntos de la Compañía por el año terminado el 31 de diciembre del 2010 (período de transición), han sido ajustados al 1 de enero del 2011 a NIIF, con el propósito de ser utilizados exclusivamente en el proceso de aplicación de las NIIF para los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2011 y puedan constituir ambos períodos una base comparativa uniforme. Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2010, reportados a la Superintendencia de Compañías del Ecuador y Servicio de Rentas Internas (SRI), fueron preparados de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad - NEC, las cuales difieren en ciertos aspectos con las NIIF.

Los presentes estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2011, constituyen los primeros estados financieros de la Compañía preparados de acuerdo con NIIF, su adopción es integral, explícita, sin reservas y su aplicación es uniforme en los ejercicios económicos.

La preparación de los presentes estados financieros de acuerdo con NIIF requiere que la Administración de la Compañía utilice ciertos estimados contables críticos y establezca algunos

## 2. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (Continuación)

supuestos inherentes a la actividad económica de la Compañía, con el objeto de definir la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros y su aplicación en las políticas contables de la Compañía. Las áreas que involucran mayor grado de juicio o complejidad o áreas en las que los supuestos y estimados son significativos para los estados financieros, son descritos más adelante. Las estimaciones y supuestos utilizados están basados en el mejor conocimiento por parte de la Administración de los hechos actuales, sin embargo, los resultados finales podrían variar en relación con los estimados originales debido a la ocurrencia de eventos futuros.

**Base de presentación.**- Los estados financieros adjuntos han sido preparados de acuerdo con las NIIF (IFRS por sus siglas en Inglés), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en Inglés), las cuales incluyen las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) y los pronunciamientos del Comité de Interpretaciones (CINIIF y SIC por sus siglas en Inglés). Hasta el 31 de diciembre del 2010, los estados financieros fueron preparados de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), sin embargo al 1 de enero del 2011, los mismos fueron ajustados.

La Superintendencia de Compañías mediante Resoluciones No. 06.Q.ICI.003 y No. 06.Q.ICI.004 publicadas en el R.O. No. 348 de septiembre 4 del 2006, dispuso que las NIAA y NIIF respectivamente, sean de aplicación obligatoria a partir de enero 1 del año 2009 por parte de las entidades sujetas a su control y vigilancia, decisión que fue ratificada con la Resolución No. ADM No. 08199 publicada en el Suplemento del R.O. No. 378 de julio 10 del 2008.

El 20 de noviembre del 2008, la Superintendencia de Compañías emitió la Resolución No. 08.G.DSC.010 publicada en el R.O. No. 498, que establecía un cronograma de aplicación obligatoria de las NIIF por parte de las entidades sujetas a su control y vigilancia. Con base a la mencionada disposición legal, la Compañía aplicó las NIIF a partir de enero 1 del año 2011, teniendo como período de transición el año 2010.

El 23 de diciembre del 2009, la Superintendencia de Compañías emitió la Resolución No. SC.DS.G.09.006 que fue publicada en el R.O. No. 94, mediante la cual se estableció un instructivo complementario destinado para la implementación de los principios contables (NIIF) para las entidades sujetas a su control y vigilancia.

Durante el año 2011, la Superintendencia de Compañías del Ecuador, procedió a emitir las siguientes disposiciones: Resolución SC.ICI.CPAIFRS.G.11007, publicada en octubre 28 del 2011 (*Destino de los saldos de las cuentas reserva de capital, reserva por donaciones, reserva por valuación o superávit por revaluación de inversiones, resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF y la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades – PYMES, superávit por valuación, utilidades de compañías holding y controladoras y designación e informe de peritos*), Resolución SC.ICI.CPAIFRS.G.11010 publicada en octubre 11 del 2011 (*Aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF y de la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades – PYMES para las compañías sujetas al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías del Ecuador*) y Resolución SC.ICI.CPAIFRS.G.11.015 publicada en diciembre 30 del 2011 (*Normar en la adopción por primera vez de las NIIF para las PYMES, la utilización del valor razonable o revaluación como costo atribuido, en el caso de los bienes inmuebles*).

**Declaración explícita y sin reservas.**- La Administración de la Compañía ha procedido a la emisión final de los presentes estados financieros con fecha marzo 16 del 2012 y se estima que en abril 13 del 2012, sean puestos a disposición de la Junta de Accionistas para su aprobación final.

## 2. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (Continuación)

**Presentación de estados financieros comparativos.**- La Compañía no presenta como parte de sus estados financieros auditados el año 2010, en forma comparativa con los estados financieros del ejercicio económico del 2011, conforme lo requieren las Normas Internacionales de Información Financiera, en razón de que las mismas fueron presentadas en miles de dólares en esos estados financieros (activos, pasivos, patrimonio, ingresos, costos y gastos).

Un resumen de las principales normas contables aplicadas por la Compañía para la elaboración de los estados financieros, se mencionan a continuación:

**Moneda funcional.**- Los estados financieros adjuntos de la Compañía están expresados en Dólares de los Estados Unidos de América, moneda adoptada por la República del Ecuador en marzo del 2000. Consecuentemente, la moneda funcional del ambiente económico primario donde opera la Compañía y la moneda de presentación de las partidas incluidas en los estados financieros, es el Dólar de los Estados Unidos de América.

**Inversiones en acciones.**- Hasta el año 2010, están registradas con base al costo de adquisición ajustado utilizando para tales efectos el método de participación en aquellas inversiones en acciones donde se mantenía aportación mayor al 20%. A partir del año 2011, la Administración de la Compañía, basado en la NIC 27, no ajusto las mismas por medio del método de participación, en razón de que las inversiones en acciones que se mantienen no se registran ni están en proceso de registrarse en conjunto con sus estados financieros en una comisión de valores u otra organización reguladora, consecuentemente los saldos de inversiones en acciones deben ser medidos al costo o al valor razonable. Los aumentos y disminuciones futuros, de los saldos de inversiones en acciones serán cargados y acreditados a resultados en función a la realización de activos y pasivos en las empresas en donde se mantienen las participaciones, nota 3.

**Propiedades de inversión.**- Se reconocen cuando es probable que los beneficios económicos futuros que están asociados con tales propiedades de inversión fluyan hacia la entidad y su costo pueda ser medido fiablemente y están registradas por el modelo de la revaluación.

**Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF.**- Se origina por los ajustes efectuados al término del periodo de transición de las NIIF y cuyos efectos se contabilizaron a partir de enero 1 del 2011. De conformidad con lo establecido en la Resolución SC.G.I.CI.CPAIFRS.11.07, emitida por la Superintendencia de Compañías el 09 de septiembre del 2011 y publicada en el Registro Oficial N° 566 del octubre 28 del 2011, los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" completas y de la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), en lo que corresponda, y que se registraron en el patrimonio en la cuenta resultados acumulados, subcuenta "resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF", que generaron un saldo acreedor, sólo podrá ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

**Reserva legal.**- La Ley de Compañías requiere que el 10% de la utilidad neta anual sea apropiada como reserva legal, hasta que represente por lo menos el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumento de capital.

**Reservas.**- La Superintendencia de Compañías del Ecuador mediante Resolución SC.ICI.CPAIFRS.G.11007 y publicada en octubre 28 del 2011, estableció el destino de los saldos de las cuentas reserva de capital, reserva por donaciones, reserva por valuación o

## 2. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (Continuación)

superávit por revaluación de inversiones, determinándose que las compañías que presenten saldos en estas cuentas deban transferirlos al patrimonio de los accionistas a la cuenta de utilidades retenidas, dividiéndose para tales efectos los saldos de las cuentas antes mencionadas en auxiliares independientes. Estos saldos acreedores solo podrán ser capitalizados en la parte que excedan a las pérdidas de periodos anteriores y actuales o devueltos en el caso de liquidación de la Compañía.

**Participación de los trabajadores en las utilidades.**- De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, las sociedades pagarán a sus trabajadores, el 15% de la utilidad operacional y cuyo beneficio social debe reconocerse con cargo a los resultados del ejercicio en que se devenga. Al 31 de diciembre del 2011, la Compañía no efectuó provisión por este concepto, en razón de que no tiene trabajadores bajo relación de dependencia.

**Provisión para impuesto a la renta.**- La provisión para impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el método de impuesto a pagar. Las disposiciones tributarias vigentes establecen que la tasa corporativa de impuesto a la renta será del 24% sobre las utilidades gravables (14% si las utilidades son reinvertidas "capitalizadas" por el contribuyente hasta el 31 de diciembre del año siguiente). Durante el año 2011, la Compañía calculó la provisión para impuesto a la renta aplicando la tasa del 24%, nota 10. Con la puesta en marcha del Código Orgánico de la Producción Comercio e Inversiones publicado el 29 de diciembre del 2010, a través del R.O No. 351, se establece por medio de las disposiciones transitorias, la reducción de la tarifa del impuesto a la renta, la misma que se aplicará en forma progresiva a partir de los ejercicios fiscales terminados al 2011, 2012 y 2013 en 24%, 23% y 22%, respectivamente.

**Uso de estimaciones.**- La preparación de los estados financieros de acuerdo con las NIIF, requieren que la Administración efectúe ciertas estimaciones y supuestos contables inherentes a la actividad económica de la entidad que inciden sobre la presentación de activos y pasivos y los montos de ingresos y gastos durante el período correspondiente; así como, también las revelaciones sobre activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros. Las estimaciones y supuestos utilizados se basan en el mejor conocimiento por parte de la Administración de los hechos actuales, sin embargo, los resultados finales podrían variar en relación con los estimados originales debido a la ocurrencia de eventos futuros.

## 3. INVERSIONES EN ACCIONES

Al 31 de diciembre del 2011, un detalle es el siguiente:

	<u>(Dólares)</u>	<u>Participación</u>
Compañía Nacional de Gas C.A. CONGAS	9,120,268	56.93%
Siderúrgica Ecuatoriana S.A. SIDEC	105,120	6.62%
INDUGLOB S.A.	15,676	0.12%
GASGUAYAS	<u>111</u>	
Total	<u>9,241,175</u>	

El movimiento de las inversiones en acciones por el año terminado el 31 de diciembre del 2011, es el siguiente:

### 3. INVERSIONES EN ACCIONES (Continuación)

	(Dólares)
Saldo al inicio del año	9,238,718
Ajustes de inversiones	<u>2,457</u>
Saldo al final del año	<u>9,241,175</u>

**Ajustes de inversiones.**- Durante el año 2011, la Compañía efectuó ajustes por US\$. 445, de inversiones en acciones que se mantenían por compañías cerradas (2001 y 2002), como también ajuste por US\$. 2,902, correspondiente a INDUGLOB S.A.. Adicionalmente al inicio del 2011, se procedió a reconocer el valor patrimonial proporcional (VPP) por US\$. 7,106,628, cuya inversión se mantiene en la Compañía Nacional de Gas C.A. CONGAS.

Durante el año 2011, la Compañía recibió dividendos en efectivo por US\$. 9,653 de la Compañía INDUBLOG S.A. correspondiente al año 2010.

### 4. PROPIEDAD DE INVERSION

Al 31 de diciembre del 2011, representa lote de terrero ubicado en la Ave. Pedro Vicente Maldonado y Taura (ciudad de Quito), adquirido en el año 1974, el cual se encuentra registrado en base a un avalúo técnico efectuado en el año 2002, por un perito independiente calificado por la Superintendencia de Compañías. A la fecha de emisión de este informe (marzo 16 del 2012), la Compañía no ha determinado su valor razonable.

### 5. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2011, representa valores por recuperarse correspondientes a Ecuatoriana de Artefactos S.A. ECASA (compañía relacionada) y provenientes de años anteriores y sobre los cuales no existe evidencia de que se recuperará.

### 6. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2011, un detalle es el siguiente:

	(Dólares)
<b><u>Impuestos por pagar:</u></b>	
Pasivo por valor pendiente (anticipo impuesto a la renta)	31,656
Contribución Superintendencia de Compañías	3,533
IVA en ventas	528
<b><u>Otras:</u></b>	
Dividendos por pagar	<u>5,600</u>
Total	<u>41,317</u>

**Pasivo por valor pendiente (anticipo impuesto a la renta).**- Representa saldo por pagar correspondiente a anticipo de impuesto a la renta del año 2011. Mediante trámite No. 101012011025715, la Compañía solicitó al Servicio de Rentas Internas, facilidades de pago, la que fue concedida a través de la Resolución No. 117012011RCDE037925 de diciembre 2 del 2011, estableciéndose un plazo de 6 meses. Hasta la fecha de emisión de este informe (marzo 16 del 2012), la Compañía ha cancelado US\$. 6,497, quedando un saldo pendiente de pago.

## 7. PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS

**Capital social.**- Al 31 de diciembre del 2011, está representado por 400 acciones ordinarias y nominativas de US\$. 1.00 de propiedad de Ecuatoriana de Artefactos S.A. ECASA, cuya participación accionarial corresponde a un 99% y el 1% restante correspondiente al Sr. Jorge El Juri, Siderúrgica Ecuatoriana S.A., Compañía Nacional de GAS C.A. CONGAS (nacionalidad ecuatoriana) y Doral Development (nacionalidad extranjera).

La Compañía no ha dado cumplimiento a lo estipulado por la Superintendencia de Compañías del Ecuador, referente a la Resolución No. SC.SG.SRS.G.09.02 publicada en septiembre 7 del 2009, mediante el cual se establece lineamientos que deben cumplir las compañías extranjeras que son accionistas o socias de compañías ecuatorianas, con el fin de regularizar su situación con el Organismo de Control Societario; así como también la información y documentos que deben presentar las sociedades nacionales que tengan como socios o accionistas a compañías extranjeras.

Con base en la Resolución NAC-DGERCGC11-00393, emitida por el Servicio de Rentas Internas el 17 de octubre del 2011, se dispone que los sujetos pasivos inscritos en el RUC como sociedades, deben obligatoriamente, informar ante el SRI, el domicilio o residencia y la identidad de sus accionistas, partícipes o socios. La Compañía procedió a cumplir parcialmente con este requerimiento, el 7 de febrero del 2012, basado en ciertas instrucciones recibidas de parte de sus accionistas.

**Utilidad por acción.**- La utilidad básica por acción, ha sido calculada dividiendo la utilidad neta del ejercicio atribuible a los accionistas, entre el promedio ponderado del número de acciones en circulación al 31 de diciembre del 2011.

## 8. INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS

Al 31 de diciembre del 2011, corresponde a ingresos recibidos por arriendo de terreno (Ave. Pedro Vicente Maldonado y Taura) en la ciudad de Quito por US\$. 70,000 y en poder de NEOAUTO S.A. y por dividendo en efectivo recibido de la Compañía INDUBLOG S.A. por US\$. 9,653.

## 9. GASTOS ADMINISTRATIVOS

Al 31 de diciembre del 2011, representa principalmente pagos efectuados por contribuciones realizados a la Superintendencia de Compañía por US\$. 6,088.

## 10. IMPUESTO A LA RENTA

El gasto de impuesto a la renta causado por el año terminado el 31 de diciembre del 2011, es el siguiente:

	(Dólares)
Utilidad antes de participación de trabajadores e impuesto a la renta	67,519
Menos:	
Dividendos recibidos	( 9,653)
Base de cálculo	<u>57,866</u>
Tasa aplicable: 24%	<u>13,888</u>

## 10. IMPUESTO A LA RENTA (Continuación)

(Dólares)

### Determinación de pago de mínimo de impuesto a la renta para 2011

Anticipo de impuesto calculado para el año 2011	44,421
24% impuesto a la renta	<u>13,888</u>
<b>Impuesto a pagar (mayor entre el anticipo y 24% impuesto a la renta)</b>	<b><u>44,421</u></b>

Al 31 de diciembre del 2010, la Compañía incluyó como gastos no deducibles US\$. 1,606 correspondientes a multas e intereses provenientes por declaraciones de impuestos presentadas en forma tardía al Servicio de Rentas Internas, originando que el impuesto a la renta causado ascienda a US\$. 14,273.

El movimiento del impuesto a la renta por el año terminado el 31 de diciembre del 2011, es como sigue:

(Dólares)

Impuesto a la renta causado, determinado como anticipo para el año 2011	44,421
(-) Retenciones en la fuente de impuesto a la renta del ejercicio	<u>6,267</u>
Saldo a favor después de compensación	<u>38,154</u>

A la fecha de emisión de este informe (marzo 16 del 2012), las declaraciones de impuesto a la renta correspondientes a los años 2008 al 2011, no han sido revisadas por el Servicio de Rentas Internas. La Administración de la Compañía considera que de existir revisiones posteriores las posibles observaciones no serán significativas.

## 11. APLICACIÓN DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA – NIIF

La Compañía adoptó las siguientes normas que se exponen a continuación y que son materiales para el desarrollo de sus operaciones de negocios, en base a la información vigente de las mismas publicada en la página WEB del Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (*IASB por sus siglas en inglés*). Un detalle es el siguiente:

- NIC 1 (*Presentación de estados financieros*)
- NIC 7 (*Estados de flujo de efectivo*)
- NIC 8 (*Políticas contables, cambios en las estimaciones y errores*)
- NIC 18 (*Ingresos ordinarios*)
- NIC 24 (*Información a revelar sobre partes relacionadas*)
- NIC 28 (*Inversiones en asociadas*)
- NIC 37 (*Provisiones, activos y pasivos contingentes*)
- NIC 40 (*Propiedades de inversión*)
- NIIF 1 (*Adopción por primera vez de las NIIF*)
- NIIF 8 (*Segmentos de operación*)

## 11. APLICACIÓN DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA – NIIF (Continuación)

Los ajustes identificados por la Compañía **INMOBILIARIA INDUSTRIAL SAN RICARDO S.A.**, al 31 de diciembre del 2010, fueron realizados para cumplir con una disposición legal, en razón de que las Normas Internacionales de Información Financiera entraron en vigencia a partir del año fiscal 2011. La NIIF 1 (*Adopción por primera vez de las NIIF*) establece que la Compañía **INMOBILIARIA INDUSTRIAL SAN RICARDO S.A.** no necesita presentar el balance general al 31 de diciembre del 2010 (*de apertura al 1 de enero del 2010*) en sus primeros estados financieros con arreglo a las NIIF. Los ajustes surgieron de sucesos y transacciones anteriores a la fecha de transición a las NIIF y por lo tanto la Compañía **INMOBILIARIA INDUSTRIAL SAN RICARDO S.A.** reconoció los mismos, en la fecha de transición a NIIF, el 31 de diciembre del 2011, directamente en la cuenta resultados acumulados (aplicación por primera vez de las NIIF), la que forma parte del patrimonio neto de los accionistas.

Hasta la fecha de emisión de este informe (marzo 16 del 2012), se han publicado por parte del Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés) mejoras a las normas contables existentes y las que no han entrado aún en aplicación (vigencia), sino a partir de las fechas futuras que en promedio determinan períodos económicos desde el 2011 y hasta el 2013 y cuyos impactos se radicalizan en la NIIF 7 y la NIIF 9, sin embargo la Compañía **INMOBILIARIA INDUSTRIAL SAN RICARDO S.A.** está en proceso de evaluar, las disposiciones de las nuevas normas contables y estima que los impactos no sean significativos para el desarrollo de las operaciones.

**INMOBILIARIA INDUSTRIAL SAN RICARDO S.A.**- Como parte del proceso de transición y de disposición legal, la Compañía aplicó obligatoriamente las NIIF a partir de enero 1 del año 2011, teniendo como período de transición el año 2010. La Compañía no ha cumplido con la presentación ante la Superintendencia de Compañías del cronograma de actividades, el cual incluye lo siguiente:

- Plan de capacitación.
- Plan de implementación.
- Fecha del diagnóstico de los principales impactos.

Adicionalmente, **INMOBILIARIA INDUSTRIAL SAN RICARDO S.A.** no ha presentado ante la Superintendencia de Compañías lo siguiente:

- Conciliación del patrimonio neto de los accionistas reportado en base a Normas Ecuatorianas de Contabilidad y correspondiente al 31 de diciembre del 2011 y 2010, al patrimonio neto de los accionistas convertido bajo Normas Internacionales de Información Financiera, al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2010.
- Conciliación del estado de resultado (*utilidad del período*) en base a Normas Ecuatorianas de Contabilidad al estado de resultado bajo Normas Internacionales de Información Financiera, al 31 de diciembre del 2011.
- Revelación de asuntos y/o ajustes materiales si los existieren al estado de flujos efectivo del 31 de diciembre del 2011, según el caso, previamente presentado bajo Normas Ecuatorianas de Contabilidad.

**INMOBILIARIA INDUSTRIAL SAN RICARDO S.A.** durante el año 2010, procedió a identificar los efectos como parte de la aplicación de la NIIF 1 (*Adopción por primera vez de las NIIF*) y los cuales fueron registrados en el Patrimonio de la Compañía el 31 de diciembre del 2011. Un detalle de los ajustes efectuados en el patrimonio es el siguiente:

11. **APLICACIÓN DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA – NIIF (Continuación)**

	<b><u>Patrimonio de los accionistas</u></b>	<b><u>Utilidades retenidas</u></b>
	(Dólares)	
<b>Registros contables con NEC al 31 de diciembre del 2010</b>	7,414,240	4,767,521
Ajuste de inversión	7,106,628	7,106,628
Reclasificación nota, 14	( 42,720)	0
<b>Registros contables con NIIF al 1 de enero del 2011</b>	<u>14,478,148</u>	<u>11,874,149</u>

12. **SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS**

Un resumen de las transacciones con partes relacionadas por el año terminado el 31 de diciembre del 2011, es el siguiente:

	(Dólares)
<b><u>Estado de Situación Financiera:</u></b>	
<b><u>Activos financieros, neto corriente:</u></b>	
Neoauto S.A.	4,780
Almacopio	<u>288</u>
Total	<u>5,068</u>
<b><u>Otros activos no corrientes, neto:</u></b>	
Ecuatoriana de Artefactos S.A. ECASA	<u>4,582,241</u>
Total	<u>4,587,309</u>

Al 31 de diciembre del 2011, los saldos de cuentas por cobrar con partes relacionadas, no generan intereses, así como tampoco presentan fechas establecidas de vencimiento, razón por la cual estos saldos y su interpretación (información financiera) debe ser analizada en relación a este acontecimiento, nota 5.

13. **COMPROMISO**

Al 31 de diciembre del 2011, la Compañía mantiene suscrito contrato de arrendamiento sobre un inmueble con una extensión de 5.000 mts<sup>2</sup>, ubicado en Ave. Pedro Vicente Maldonado N° S 23-A y Taura (ciudad de Quito), a favor de la Compañía NEOAUTO S.A. El plazo de duración de dicho contrato es de 5 (cinco) años contados a partir del 1 de julio del 2010, debiendo cualquiera de las partes notificar a la otra por lo menos 60 días de anticipación, la desocupación del inmueble o la renovación del presente contrato, en las mismas condiciones pactadas y si no hubiere ningún aviso, se renovará automáticamente por el mismo período. El incremento del canon, será determinado anualmente de mutuo acuerdo entre las partes, pero no superará la inflación anual reportada por el Banco Central y se establece como canon mensual US\$. 1,00 por metro cuadrado más el valor del IVA y pagaderos por mensualidades anticipadas, dentro de los cinco días posteriores al 5 de cada mes.

**14. RECLASIFICACIONES**

Ciertos saldos de los estados financieros adjuntos por el año terminado al 31 de diciembre del 2011, han sido reclasificados, para propósito de presentación de este informe, de conformidad con las normas establecidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en Inglés), tales como el saldo de los aportes para futuras capitalizaciones por US\$. 42,720 de patrimonio de los accionistas a otras obligaciones corriente, US\$. 4,582,241 correspondientes a valores por cobrar a Ecuatoriana de Artefactos S.A. ECASA (compañía relacionada) de activos corrientes a no corrientes y US\$. 700,000 registrados como activos fijos a propiedad de inversión.

**15. EVENTOS SUBSECUENTES**

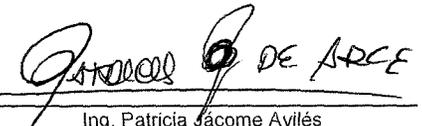
Entre el 31 de diciembre del 2011 y hasta la fecha de emisión de este informe (marzo 16 del 2012), no se produjeron eventos que en la opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros que se adjuntan.

---

**INMOBILIARIA INDUSTRIAL SAN RICARDO S.A.**
**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010 (PERIODO DE TRANSICION DE NEC A NIIF)  
(Expresado en Dólares)**

	Saldos según NEC 31-12-2010	Ajustes por NIIF		Saldos según NIIF 01-01-2011
		Débitos	Créditos	
<b>ACTIVOS</b>				
<b>ACTIVOS CORRIENTES:</b>				
Efectivo en caja y bancos	5,321	0	0	5,321
Activos financieros, neto	288	0	0	288
Activos por impuestos corrientes	58,399	0	0	58,399
Servicios y otros pagos anticipados	962	0	0	962
<b>TOTAL ACTIVOS CORRIENTES</b>	<b>64,970</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>64,970</b>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES:</b>				
Inversiones en acciones	2,132,090	7,106,628	0	9,238,718
Propiedad de inversión	700,000	0	0	700,000
Otros activos no corrientes	4,527,622	0	0	4,527,622
<b>TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES</b>	<b>7,359,712</b>	<b>7,106,628</b>	<b>0</b>	<b>14,466,340</b>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>7,424,682</b>	<b>7,106,628</b>	<b>0</b>	<b>14,531,310</b>
<b>PASIVOS Y PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS:</b>				
<b>PASIVOS CORRIENTES:</b>				
Otras obligaciones corrientes	10,442	0	0	10,442
<b>TOTAL PASIVOS CORRIENTES</b>	<b>10,442</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>10,442</b>
<b>PASIVOS NO CORRIENTES:</b>				
Otras obligaciones no corrientes	0	0	42,720	42,720
<b>TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>42,720</b>
<b>TOTAL PASIVOS</b>	<b>10,442</b>	<b>0</b>	<b>42,720</b>	<b>53,162</b>
<b>PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS:</b>				
Capital social	400	0	0	400
Aportes para futura capitalización	42,720	42,720	0	0
Reserva legal y facultativa	742	0	0	742
Otras reservas	2,602,857	0	0	2,602,857
Utilidades retenidas	4,767,521	0	7,106,628	11,874,149
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS</b>	<b>7,414,240</b>	<b>42,720</b>	<b>7,106,628</b>	<b>14,478,148</b>
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS</b>	<b>7,424,682</b>	<b>42,720</b>	<b>7,106,628</b>	<b>14,531,310</b>
		<b>7,149,348</b>	<b>7,149,348</b>	

  
 Egon Luis Suquinagua Patiño  
 Representante Legal  
 INMOBILIARIA INDUSTRIAL SAN RICARDO S.A.

  
 Ing. Patricia Jácome Avilés  
 Contadora General  
 INMOBILIARIA INDUSTRIAL SAN RICARDO S.A.