



INMOBILIARIA INDUSTRIAL SAN RICARDO S.A.

**ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS
EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011
CON EL INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

INMOBILIARIA INDUSTRIAL SAN RICARDO S.A.

**ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS
EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011**

CON EL INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

INMOBILIARIA INDUSTRIAL SAN RICARDO S.A.

**ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011**

<u>INDICE</u>	<u>Páginas No.</u>
Informe de los Auditores Independientes	3 - 4
Estados de situación financiera	5
Estados de resultados integral	6
Estados de cambios en el patrimonio neto de los accionistas	7
Estados de flujos de efectivo	8 - 9
Notas a los estados financieros	10 - 18

Abreviaturas usadas:

US\$.	- Dólares de Estados Unidos de América (E.U.A.)
NIIF	- Normas Internacionales de Información Financiera
NIC	- Normas Internacionales 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 los estados de situación financiera adjuntos de **INMOBILIARIA INDUSTRIAL SAN RICARDO S.A.** al 31 de diciembre del 2012 y 2011, y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio neto de los accionistas y de flujos del efectivo por los años terminados en esas fechas, así como el resumen de las principales políticas contables y otras notas explicativas a los estados financieros.

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 apropiadas; 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 nuestras auditorías. Efectuamos nuestras auditorías 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 en 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 objetivo 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

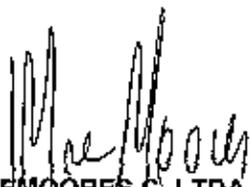
A los Accionistas de
INMOBILIARIA INDUSTRIAL SAN RICARDO S.A.
Página 2

Opinión:

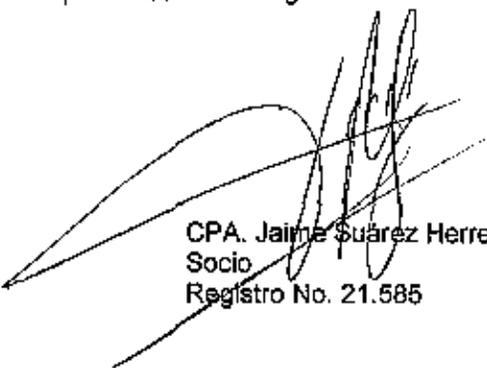
4. En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el párrafo 1, presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **INMOBILIARIA INDUSTRIAL SAN RICARDO S.A.** al 31 de diciembre del 2012 y 2011, los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio neto de los accionistas y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

Énfasis:

5. Como se menciona en la nota 2, la Compañía adoptó a partir del 1 de enero del 2011, las Normas Internacionales de Información Financiera.
6. 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 8 del 2013), 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 2011, la Compañía presenta capital de trabajo negativo de US\$. 28,493, que motivo 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.
7. Al 31 de diciembre del 2012 y 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.
8. Al 31 de diciembre del 2012, la Compañía no ha procedido a presentar el Informe de Cumplimiento Tributario correspondiente al año 2011, tal como lo establece la Resolución del Servicio de Rentas Internas NAC-DGER2006-0214 publicada en el Registro Oficial 252 de abril del 2006.


MREMCOORES C. LTDA.
SC-RNAE-2 No. 676

Marzo 8 del 2013
Cuenca - Ecuador


CPA. Jaime Suárez Herrera
Socio
Registro No. 21.585

INMOBILIARIA INDUSTRIAL SAN RICARDO S.A.**ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011
(Expresados en Dólares)**

<u>Notas</u>	<u>ACTIVOS</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	ACTIVOS CORRIENTES:		
	Efectivo en bancos	28,254	782
13	Activos financieros, neto	5,068	5,068
	Activos por impuestos corrientes	5,376	6,176
	Servicios y otros pagos anticipados	962	962
	TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	39,660	12,988
	ACTIVOS NO CORRIENTES:		
3	Inversiones en acciones	9,225,499	9,241,175
4	Propiedad de inversión	700,000	700,000
5	Otros activos no corrientes	5,507,544	4,582,241
	TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES	15,433,043	14,523,416
	TOTAL ACTIVOS	15,472,703	14,536,404
	<u>PASIVOS Y PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS</u>		
	PASIVOS CORRIENTES:		
	Pasivos financieros	1,447	164
6	Otras obligaciones corrientes	6,267	41,317
	TOTAL PASIVOS CORRIENTES	7,714	41,481
	PASIVO NO CORRIENTE:		
15	Otras obligaciones corrientes	42,720	42,720
	TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES	42,720	42,720
	TOTAL PASIVOS	50,434	84,201
	<u>PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS:</u>		
7	Capital social	400	400
2	Reserva legal y facultativa	742	742
	Utilidades retenidas	15,421,127	14,451,061
	TOTAL PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS	15,422,269	14,452,203
	TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS	15,472,703	14,536,404

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA INDUSTRIAL SAN RICARDO S.A.**ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRAL
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011
(Expresados en Dófares)**

<u>Notas</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
8 INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS	<u>1,071,365</u>	<u>79,653</u>
GASTOS OPERACIONALES:		
9 (-) Gastos administrativos	<u>1,404</u>	<u>10,301</u>
UTILIDAD OPERACIONAL	<u>1,069,961</u>	<u>69,352</u>
OTROS, NETO:		
3 (-) Intereses y otros gastos	<u>11,728</u>	<u>1,833</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA	<u>1,058,233</u>	<u>67,519</u>
10 IMPUESTO A LA RENTA	<u>87,500</u>	<u>44,421</u>
UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO	<u>970,733</u>	<u>23,098</u>
7 UTILIDAD BASICA POR ACCION	<u>2,426.83</u>	<u>57.75</u>

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA INDUSTRIAL SAN RICARDO S.A.

**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011**
(Expresados en Dólares)

	Capital social	Reservas		Utilidades retenidas	Total
		Legal y facultativa	De capital y por valuación		
Saldos ajustados al 1 de enero del 2011	400	742	2,602,857	11,874,149	14,478,148
Utilidad neta del ejercicio				23,098	23,098
Transferencia, nota 2			(2,602,857)	2,602,857	0
Ajustes de años anteriores				(49,043)	(49,043)
Saldos al 31 de diciembre del 2011	400	742	0	14,451,061	14,452,203
Utilidad neta del ejercicio				970,733	970,733
Ajustes de años anteriores				(667)	(667)
Saldos al 31 de diciembre del 2012	400	742	0	15,421,127	15,422,269
Ver notas a los estados financieros					

INMOBILIARIA INDUSTRIAL SAN RICARDO S.A.**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011
(Expresados en Dólares)**

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</u>		
Efectivo recibido de actividades ordinarias	1,082,977	79,653
Efectivo pagado a proveedores	(1,047,841)	(84,192)
Otros, neto	(7,864)	(1,833)
Efectivo neto provisto (utilizado) por las actividades de operación	<u>27,472</u>	<u>(4,539)</u>
Aumento (Disminución) neto del efectivo	27,472	(4,539)
Efectivo en bancos al inicio del período	<u>782</u>	<u>5,321</u>
Efectivo en bancos al final del período	<u><u>28,254</u></u>	<u><u>782</u></u>
Ver notas a los estados financieros		

INMOBILIARIA INDUSTRIAL SAN RICARDO S.A.

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
 CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO CON LAS ACTIVIDADES DE
 OPERACION
 POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011
 (Expresados en Dólares)**

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO	970,733	23,098
AJUSTE PARA CONCILIAR LA UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO NETO PROVISTO (UTILIZADO) POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACION:		
Impuesto a la renta	87,500	22,421
Ajuste de Inversiones	4,064	(2,457)
(Aumento) Disminución en:		
Activos financieros, neto	0	(4,780)
Activos por Impuestos corrientes, servicios y otros pagos financieros	(86,700)	52,223
Otros ajustes por partidas diferentes al efectivo	(667)	(49,043)
Inversiones en acciones	11,612	0
Otros activos no corrientes	(925,303)	(54,619)
Aumento (Disminución) en:		
Pasivos financieros	1,283	164
Otras obligaciones corrientes	(35,050)	(13,546)
Total ajuste	<u>(943,261)</u>	<u>(27,637)</u>
EFECTIVO NETO PROVISTO (UTILIZADO) POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACION	<u>27,472</u>	<u>(4,539)</u>

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA INDUSTRIAL SAN RICARDO S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 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 de 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, 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 la 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. Al 31 de diciembre del 2011, la Compañía presenta capital de trabajo negativo de US\$. 28,493 y saldo de cuentas por cobrar a una compañía relacionada al 31 de diciembre del 2012 y 2011 por US\$. 6,507,544 y US\$. 4,582,241, respectivamente, 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 8 del 2013), 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.

2. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

Base de presentación.- Los estados financieros adjuntos no 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).

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 no aplicó obligatoriamente 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.

2. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (Continuación)

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*).

Presentación de estados financieros comparativos.- La Compañía no presentó los saldos de sus estados financieros auditados del año 2010, en forma comparativa con los del ejercicio económico del 2011, conforme lo requieren las Normas Internacionales de Información Financiera, en razón de que los mismos fueron presentados por parte de sus auditores anteriores, en miles de dólares en los estados financieros del 2010 (activos, pasivos, patrimonio, ingresos, costos y gastos).

Un resumen de las principales normas contables aplicadas por la Compañía para la preparación de los estados financieros, definidas en función a las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2012 y 2011, se mencionan a continuación:

Moneda funcional.- Los estados financieros 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.- A partir del año 2011, la Administración de la Compañía, basada en la NIC 27, no ajustó 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. Sin embargo, los dividendos procedentes de subsidiarias, se reconocerán en resultado cuando se establezca su derecho a recibirlo. Las disminuciones futuras de los saldos de inversiones en acciones serán reconocidas contra resultados en función a la realización de activos y pasivos en las empresas donde se mantienen las participaciones por las pérdidas de deterioro del valor, nota 3.

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 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

2. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (Continuación)

mencionadas en auxiliares independientes. Estos saldos acreedores solo podrán ser capitalizados en la parte que excedan a las pérdidas de períodos 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 2012 y 2011, la Compañía no efectúa 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 23% sobre las utilidades gravables (13% si las utilidades son reinvertidas "capitalizadas" por el contribuyente hasta el 31 de diciembre del año siguiente). Durante los años 2012 y 2011, la Compañía calculó la provisión para impuesto a la renta aplicando las tasas del 23% y 24%, respectivamente, nota 18. 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, 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 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 2012 y 2011, un detalle es el siguiente:

	<u>Saldos al</u> <u>31/12/12</u>	<u>Partici-</u> <u>pación</u>	<u>Saldos al</u> <u>31/12/11</u>	<u>Partici-</u> <u>pación</u>
		 (Dólares)	
Compañía Nacional de Gas C.A.				
CONGAS	9,120,268	56.93%	9,120,268	56.93%
Siderúrgica Ecuatoriana S.A.	105,120	6.82%	105,120	6.82%
INDUGLOB S.A.	0	---	15,676	0.12%
GASGUAYAS	<u>111</u>	---	<u>111</u>	---
Total	<u>9,225,499</u>	---	<u>9,241,175</u>	---

El movimiento de las inversiones en acciones al 31 de diciembre del 2012 y 2011, es el siguiente:

3. INVERSIONES EN ACCIONES (Continuación)

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(Dólares)	
Saldos al inicio del año	9,241,175	9,238,718
Ajustes de inversiones	0	2,457
Ventas y/o bajas	<u>(15,676)</u>	<u>0</u>
Saldos al final del año	<u>9,225,499</u>	<u>9,241,175</u>

Ventas y/o bajas.- Durante el año 2012, la Compañía procedió a vender la inversión en acción que mantenía en INDUGLOB S.A. y cuyo porcentaje de participación ascendía a 0.12% a Inversionista Boyacá en US\$. 11,612, registrándose pérdida de US\$. 4,064 que fue registrada en forma directa contra resultados del año.

Ajustes de inversiones.- Durante el año 2011, la Compañía efectuó ajustes por US\$. 445, correspondientes a inversiones en acciones que se mantenían y que correspondían a compañías cerradas (2001 y 2002), como también realizó ajuste por US\$ 2,902, correspondiente a INDUGLOB S.A..

Durante los años 2012 y 2011, la Compañía recibió dividendos en efectivo por US\$. 1,011,365 y US\$. 9,653 correspondientes a las compañías: Compañía Nacional de Gas C.A. - CONGAS e INDUBLOG S.A. y pertenecientes a los años 2010 y 2009 (US\$. 928,740 y US\$. 82,625) y 2010, respectivamente.

Al 31 de diciembre del 2012 y 2010, la Compañía no dispone de los estados financieros de la Compañía Nacional de Gas C.A. - CONGAS que permitan efectuar la medición y valuación de los saldos de las inversiones.

4. PROPIEDAD DE INVERSION

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, representa lote de terreno ubicado en la Av. 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 8 del 2013), la Compañía no ha determinado su valor razonable.

5. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, representa valores por recuperarse y correspondientes a Ecuatoriana de Artefactos S.A. ECASA (compañía relacionada) y provenientes de años anteriores por US\$. 4,582,241 y sobre los cuales no existe evidencia de que se recuperará. Durante el año 2012, se procedió a efectuar préstamo por US\$. 925,303, los cuales no generan intereses y no tienen una fecha específica de vencimiento.

6. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, un detalle es el siguiente:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(Dólares)	
<u>Impuestos por pagar:</u>		
Pasivo por valor pendiente (anticipo impuesto a la renta)	<u>0</u>	<u>31,656</u>
Pasan:	0	31,656

6. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES (Continuación)

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(Dólares)	
Vienen:	0	31,656
Contribución SuperIntendencia de Compañías	139	3,633
IVA en ventas	528	528
Otras:		
Dividendos por pagar	<u>5,600</u>	<u>5,600</u>
Total	<u><u>6,267</u></u>	<u><u>41,317</u></u>

Pasivo por valor pendiente (anticipo impuesto a la renta).- Al 31 de diciembre del 2011, 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. Durante los meses de enero, marzo y mayo del 2012, la Compañía canceló la diferencia de US\$. 31,656 que correspondía al saldo del anticipo de impuesto a la renta del 2011.

7. PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS

Capital social.- Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, está representado por 400 acciones ordinarias y nominativas de US\$. 1.00 de propiedad de Ecuatoriana de Artefactos S.A. ECASA cuya participación accionaria 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).

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, 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 socios 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 no ha procedido a cumplir parcialmente con este requerimiento, el 7 de febrero del 2012, basado en ciertas instrucciones recibidas de parte de sus accionistas y que corresponde al período fiscal del 2011. Hasta la fecha de emisión de este informe (marzo 8 del 2013), la Compañía no ha presentado esta información ante el Servicio de Rentas Internas y correspondiente al período fiscal del 2012.

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 2012 y 2011.

8. INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, corresponde a Ingresos recibidos por arriendo de terreno (Av. Pedro Vicente Maldonado y Taura) en la ciudad de Quito por US\$. 60,000 y US\$. 70,000, respectivamente y en poder de NEOAUTO S.A. y por dividendo en efectivo recibido, nota 3.

9. GASTOS ADMINISTRATIVOS

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, representan principalmente pagos efectuados por servicios de auditoría externa por US\$. 1,333 y por cancelación de contribución a la Superintendencia de Compañía por US\$. 6,088, respectivamente.

10. IMPUESTO A LA RENTA

El gasto por el impuesto a la renta causado por los años terminados el 31 de diciembre del 2012 y 2011, se determina como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(Dólares)	
Utilidad antes de impuesto a la renta	1,058,233	67,519
Menos: Dividendos en acciones	<u>1,011,365</u>	<u>9,653</u>
Base de cálculo para el impuesto a la renta	<u>46,868</u>	<u>57,866</u>
23% y 24% impuesto a la renta	<u>10,780</u>	<u>13,888</u>

Determinación de pago de mínimo de impuesto a la renta para el 2012 y 2011:

• Anticipo de impuesto calculado (pagado y no cancelado, respectivamente)	87,500	44,421
• 23% y 24% de impuesto a la renta causado	<u>10,780</u>	<u>13,888</u>
Impuesto a pagar (mayor entre el anticipo y 23% y 24% de impuesto a la renta)	<u>87,500</u>	<u>44,421</u>

El movimiento del impuesto a la renta por los años terminados el 31 de diciembre del 2012 y 2011, es como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(Dólares)	
Impuesto a la renta causado, determinado como anticipo, nota 6	87,500	44,421
Menos: Retenciones en la fuente de impuesto a la renta del ejercicio	<u>0</u>	<u>6,267</u>
Saldo a favor (contra) después de compensación	<u>(87,500)</u>	<u>(38,154)</u>

A la fecha de emisión de este informe (marzo 8 del 2013), las declaraciones de impuesto a la renta correspondientes a los años 2009 al 2012, no han sido revisadas por el SRI. La Administración de la Compañía considera que de existir revisiones posteriores las posibles observaciones no serán significativas.

11. APLICACIÓN DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA - NIIF

La Compañía INMOBILIARIA INDUSTRIAL SAN RICARDO S.A. 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:

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

- 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*)

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.

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 periodo 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 periodo*) 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)**

	<u>Patrimonio de los accionistas</u>	<u>Utilidades retenidas</u>
	(Dólares)	
Registros contables con NEC al 31 de diciembre del 2010	7,414,240	4,767,521
Ajuste de inversión	7,106,628	7,106,628
Reclasificación nota, 15	(42,720)	(715,786)
Registros contables con NIIF al 1 de enero del 2011	<u>14,478,148</u>	<u>11,874,149</u>

12. **APLICACION DE NORMAS LABORALES**

El inciso segundo del artículo No. 4 de Mandato Constituyente No. 8 de modo concomitante con el artículo No. 9 de su Reglamento de Aplicación, establecen: Los trabajadores de las empresas contratistas de actividades complementarias de acuerdo con su tiempo anual de servicios, participarán proporcionalmente del porcentaje legal de las utilidades líquidas de las empresas contratantes en cuyo provecho se prestó el servicio. Si las utilidades de la empresa que realiza actividades complementarias fueren superiores a las de la usuaria, el trabajador solo percibirá éstas.

El artículo No. 3 del Mandato Constituyente No. 8 y el artículo No. 2 de su Reglamento de Aplicación, definen a las actividades complementarias como aquellas realizadas por personas jurídicas constituidas de conformidad con la Ley de Compañías, con su propio personal, ajenas a las labores propias o habituales del proceso productivo de la usuaria, en las actividades de vigilancia, seguridad, alimentación, mensajería y limpieza. La relación laboral operará exclusivamente entre la empresa de actividad complementaria y el personal por ésta contratado en los términos de la Constitución Política de la República y la Ley.

Consecuentemente, mediante las referidas disposiciones legales, la Compañía tendría que liquidar y pagar a los trabajadores de las empresas contratistas de actividades complementarias el 15% de participación laboral, siempre que su utilidad sea mayor a la de las Compañías Intermediarias. Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, la Administración de la Compañía, no ha solicitado la referida información contable y tributaria a las empresas contratistas de actividades complementarias.

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

Un resumen de las transacciones con partes relacionadas por los años terminados el 31 de diciembre del 2012 y 2011, es el siguiente:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(Dólares)	
<u>Estado de Situación Financiera:</u>		
<u>Activos financieros, neto corriente:</u>		
NEOAUTO S.A.	4,780	4,780
ALMACOPIO S.A.	<u>288</u>	<u>288</u>
Total	<u>5,068</u>	<u>5,068</u>
<u>Otros activos no corrientes, neto:</u>		
Ecuatoriana de Artefactos S.A. ECASA	<u>5,507,544</u>	<u>4,582,241</u>

13. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS (Continuación)

Al 31 de diciembre del 2012 y 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. Adicionalmente al 31 de diciembre del 2012 y 2011, incluye ingreso por contrato de arrendamiento que se mantiene con NEOAUTO S.A. y cuyos efectos ascienden a US\$. 60,000 y US\$. 70,000, respectivamente, notas 12 y 14.

14. COMPROMISO

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, la Compañía mantiene suscrito contrato de arrendamiento sobre un inmueble con una extensión de 5.000 mts², ubicado en Av. 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 periodo. 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.

15. RECLASIFICACIONES

Ciertos saldos de los estados financieros adjuntos por los años terminados al 31 de diciembre del 2012 y 2011, han sido reclasificados, tales como el saldo de los aportes para futuras capitalizaciones por US\$. 42,720 de patrimonio de los accionistas a otras obligaciones corrientes por US\$. 5,507,544 y US\$. 4,582,241 correspondientes a valores por cobrar a Ecuatoriana de Artefactos S.A. ECASA (compañía relacionada) al 31 de diciembre del 2012 y 2011, de activos corrientes a no corrientes, para propósito de presentación de este informe.

16. EVENTO SUBSECUENTE

Entre el 31 de diciembre del 2012 y hasta la fecha de emisión de este informe (marzo 8 del 2013), 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, excepto por lo siguiente:

- En el Segundo Suplemento del Registro Oficial No. 878 del 24 de enero de 2013, ha sido publicada la Resolución No. NAC-DGERCGC13-00011 del Servicio de Rentas Internas que realiza reformas a la Resolución NAC-DGER2008-0464 publicada en el Registro Oficial No. 324 del 25 de abril del 2008. La principal reforma incorporada, es que el anexo y/o informe integral de precios de transferencia, debe ser elaborado y presentado por los sujetos pasivos del impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales. El importe para presentar el anexo de operaciones, ha sido establecido para operaciones por montos acumulados superiores a US\$. 3,000,000. En tanto que el importe para presentar el informe integral de precios de transferencia así como el anexo, ha sido establecido para operaciones por montos acumulados superior a los US\$. 6,000,000 y dicha reforma entra en plena vigencia a partir del 25 de enero de 2013.