

Quito, 08 de enero 2014

Señores
Superintendencia de Compañías
Presente.-



De mi consideración.

Sr. Jefferson Quilumba M.
C.A.U. - QUITO

Por medio del presente deajo constancia de la entrega de los documentos originales por ustedes solicitados mediante correo electrónico con fecha 07 de enero 2014, documentos que fueron subidos a la web el 07 de noviembre 2013, como lo confirma el comprobante de envío de información emitido por la Superintendencia de Compañías.

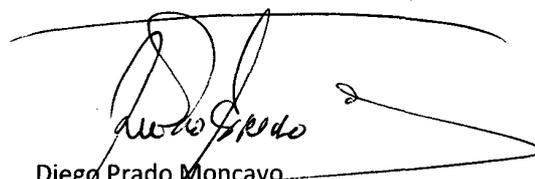
Adjunto documentos de acuerdo al siguiente detalle:

- Informe de comisario año 2012
- Informe de notas a los estados financieros del año 2012
- informe de acta de junta general del año 2012

Documentos que se reportaron como eliminados, por tal razón procedemos a entregar los originales para su revisión.

Sin otro particular me suscribo.

Atentamente,



Diego Prado Moncayo
GERENTE GENERAL

INMOBILIARIA RIOSANDINOS S.A.

**INMOBILIARIA
RIOSANDINOS S.A.**



INFORME DEL COMISARIO PRINCIPAL

A los accionistas de la compañía INMOBILIARIA RIOSANDINOS S.A.

1. ANTECEDENTES:

De acuerdo con disposiciones de la Superintendencia de Compañías, he revisado el balance general de INMOBILIARIA RIOSANDINOS S.A., al 31 de diciembre de 2012 y el correspondiente estado de resultados por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la Administración de la Compañía, por consiguiente procederé a expresar una opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones de la Compañía.

2. PROCEDIMIENTOS APLICADOS

Para cumplir con el objetivo indicado, se realizaron los siguientes procedimientos:

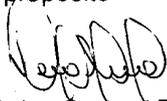
1. Evaluación sobre el cumplimiento por parte de los administradores, de las normas legales, estatutarias y reglamentarias, así como de las Resoluciones de la Junta General.
2. Evaluación del sistema de control interno de la Compañía.
3. Revisión sobre si las cifras presentadas en los estados financieros fluyen de los registros contables y si estos han sido elaborados de acuerdo con los principios de contabilidad generalmente aceptados.
4. Evaluar si existen eventos que deban ser informados por mi persona en cumplimiento con lo dispuesto en la Ley de Compañías.

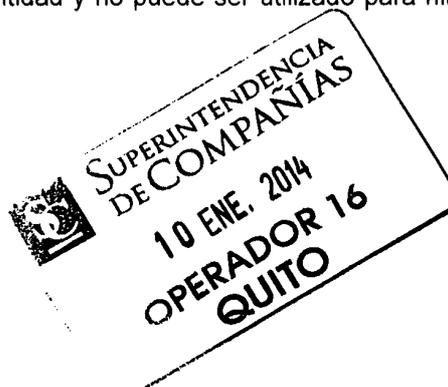
3. CONCLUSIONES

	2011	2012	COMPARACION
Activos	49.315,11	198.944,76	Δ 4.0 veces
Pasivos	45.461,10	193.551,04	Δ 4.2 veces
Patrimonio	3.854,01	5.393,72	Δ 39.95%

Los resultados de las pruebas realizadas no revelaron situaciones que deban ser consideradas como desviaciones a los asuntos mencionados en el párrafo segundo.

Este informe es únicamente para información y uso de los Accionistas y Administradores de INMOBILIARIA RIOSANDINOS S.A. y para su presentación en la Superintendencia de Compañías, en cumplimiento de las disposiciones emitidas por esa entidad y no puede ser utilizado para ningún otro propósito


Verónica Carrera Fuertes
COMISARIO PRINCIPAL



INMOBILIARIA RIOSANDINOS S.A.

ÍNDICE DE NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Notas No.	Descripción	Páginas
1	Información general de la Compañía	2
2	Resumen de las principales políticas contables	3
3	Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF	10
4	Estimaciones y juicios contables críticos de la Administración	12
5	Efectivo y equivalentes de efectivo	12
6	Activos financieros mantenidos hasta el vencimiento	13
7	Cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar	13
8	Propiedades, planta y equipos	14
9	Pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados	15
10	Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar	15
11	Impuestos	16
12	Otras obligaciones corrientes	17
13	Cuentas y documentos por pagar largo plazo	18
14	Instrumentos financieros	18
15	Patrimonio	19
16	Ingresos	19
17	Costos y gastos por su naturaleza	19
18	Costos financieros	20

INMOBILIARIA RIOSANDINOS S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012
(EXPRESADAS EN U.S. DÓLARES)**

1. INFORMACIÓN GENERAL DE LA COMPAÑÍA

Nombre de la Compañía

INMOBILIARIA RIOSANDINOS S.A.

RUC de la Compañía

1792206693001

Domicilio de la Compañía

Ignacio de Veintimilla y E9-26 Leonidas Plaza

Forma legal de la Compañía

Sociedad Anónima

Descripción de la Compañía

INMOBILIARIA RIOSANDINOS S.A., es una sociedad anónima constituida en Quito - Ecuador mediante escritura pública otorgada por la Notaria del Doctor Roberto Salgado del Cantón Quito, el 4 de mayo del 2009.

El objeto social de la Compañía según escritura de constitución es el diseño, planificación, promoción y ejecución de proyectos inmobiliarios, planificación, construcción y venta de todo tipo de bienes inmuebles incluido edificios bajo el régimen de propiedad, horizontal, ya sea para vivienda o para uso comercial. Negocios relacionados con la construcción de todo tipo de obras, públicas y privadas, sean a través de contrataciones directas o de licitaciones, para la construcción de viviendas, puente caminos y cualquier otro trabajo del ramo; así mismo la intermediación en la compraventa, admisión, y exploración de bienes inmuebles propios o de terceros y de mandatos; dedicarse por cuenta propia o ajena, o asociadas a terceros a las siguientes operaciones: estudio, proyecto, dirección ejecutiva y ejecución de obras de arquitectónicas e ingeniería; explotación de partes, licencias, franquicias sistemas propios o de terceros, y en general todo servicio o actividad vinculados directa o indirectamente con la construcción. Realizar por cuenta propia o cuenta de terceros las siguientes operaciones: diseño de planos, construcciones civiles, eléctricas y mecánicas en general; y la fabricación, compra y venta importación y exportación de elementos relacionados con su actividad.

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, respectivamente, el personal de la Compañía es de 2 y 3 empleados, respectivamente.

La información contenida en estas notas a los estados financieros es responsabilidad de la administración de la Compañía.



A handwritten signature in black ink, located at the bottom right of the page.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

A continuación se resumen las principales prácticas contables seguidas por la Compañía en la preparación de sus estados financieros:

2.1 Declaración de cumplimiento

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades - NIIF para Pymes.

Los estados de situación financiera de acuerdo a NIIF al 31 de diciembre del 2011 y el estado de situación financiera de apertura al 01 de enero del 2011, han sido preparados por la administración de la Compañía para ser utilizados como parte del proceso de conversión a NIIF para el año terminado el 31 de diciembre del 2012 (incluidas como anexos a este informe).

Los estados financieros de INMOBILIARIA RIOSANDINOS S.A., al 31 de diciembre del 2011 y 2010 fueron aprobados para su emisión por la Administración de la Compañía, y fueron preparados de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador, los cuales fueron considerados como los principios de contabilidad previos (PCGA anteriores), tal como se define en la Sección 35: *Transición hacia las NIIF para Pymes*, para la preparación de los estados de situación financiera de acuerdo a la NIIF al 01 de enero y al 31 de diciembre del 2011. Los PCGA anteriores difieren en ciertos aspectos de las NIIF.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de los presentes estados financieros. Tal como lo requiere la Sección 35, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2012, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan.

2.2 Bases de preparación

Los estados financieros de INMOBILIARIA RIOSANDINOS S.A., comprenden los estados de situación financiera al 01 de enero del 2011 (fecha de transición), 31 de diciembre del 2011 y 31 de diciembre del 2012, los estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre del 2012 y 2011. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades - NIIF para Pymes.

2.3 Moneda funcional y de presentación

Las cifras incluidas en estos estados financieros y sus notas se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que opera la Compañía. La moneda funcional y de presentación de la Compañía es el dólar de los Estados Unidos de América.

2.4 Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes

Los saldos incluidos en el estado de situación financiera se clasifican en función de sus vencimientos, como corriente con vencimiento igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha de cierre de los estados financieros y como no corriente, los mayores a ese periodo.

2.5 Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses y sobregiros bancarios. Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

2.6 Activos y pasivos financieros

2.6.1 Clasificación

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: “activos financieros mantenidos hasta el vencimiento y cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar”. Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: “ pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados y cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar”. La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos. La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial cuyas características se explican a continuación:

Activos financieros mantenidos hasta el vencimiento: Son activos financieros no derivados con pagos fijos o vencimiento determinado, es decir que la entidad tenga la intención efectiva y la capacidad de conservarlos hasta su vencimiento. Las variaciones se afectan a resultados

Cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar: Representados en el estado de situación financiera por las cuentas comerciales por cobrar a clientes, anticipo a proveedores y otras cuentas por cobrar. Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados desde la fecha del estado de situación financiera.

Pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados: Se registran en esta categoría los pasivos financieros que son parte de una cartera de instrumentos financieros que han sido designados por la entidad para ser contabilizados con cambios en resultados.

Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar: Representados en el estado de situación financiera por las cuentas comerciales por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

2.6.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior:

Reconocimiento

La Compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y se reconocen cuando se compromete a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

Medición inicial

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que de ser significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo; siempre que el activo o pasivo financiero no es designado como de valor razonable a través de ganancias y pérdidas y éste es significativo. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos como se describe a continuación:

Medición posterior

a) Activos financieros: Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- (i) Activos financieros mantenidos hasta el vencimiento: Estos activos financieros constituyen, inversiones en acciones que la Compañía dispone al cierre de sus estados financieros.
- (ii) Cuentas comerciales por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por clientes y otras cuentas por cobrar por la venta de bienes inmuebles en el curso normal del negocio. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes. Debido a que la Compañía mantiene cuentas por cobrar comerciales antiguas a la misma le aplica realizar un análisis de incobrabilidad de la cartera.

Estas cuentas se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado, considerando que el cobro de las mismas es hasta 30 días.

b) Pasivos financieros: Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- i) Pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados: Constituyen préstamos por pagar que la Compañía mantiene con sus accionistas.
- ii) Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores locales en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado, pues no generan intereses y son pagaderas en 30 días. En caso de que sus plazos pactados de pago sean mayores a 12 meses, se presentan como pasivos no corrientes y generan intereses, que se reconocen en el estado de resultados integrales bajo el rubro de gastos financieros.

2.6.3 Deterioro de activos financieros

La Compañía establece una provisión para pérdidas por deterioro de sus cuentas por cobrar cuando existe evidencia objetiva de que la Compañía no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas a cobrar. La existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera y la falta o mora en los pagos se consideran como indicadores de que la cuenta por cobrar se ha deteriorado.

2.6.4 Baja de activos y pasivos financieros

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si la Compañía transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de la Compañía especificadas en el contrato se han liquidado.

2.7 Propiedades, planta y equipos

2.7.1 Medición en el momento del reconocimiento

Las partidas de propiedades, planta y equipos se miden inicialmente por su costo. El costo incluye el precio de adquisición y todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la administración.

2.7.2 Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo

Después del reconocimiento inicial las propiedades, planta y equipos se registran al costo y se presentan netos de su depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor excepto para aquellas propiedades de inversión clasificadas como mantenidas para la venta (o sean incluidas en un grupo de activos para su disposición que sea clasificado como mantenido para la venta) en cuyo caso serán medidas de acuerdo con la NIIF 5 *Activos no Corrientes Mantenedos para la Venta y Operaciones Discontinuidas*.

Los desembolsos posteriores que corresponden a reparaciones o mantenimientos son registrados en resultados cuando son incurridos.

2.7.3 Método de depreciación y vidas útiles

La depreciación comienza cuando los bienes se encuentran disponibles para ser utilizados, esto es, cuando se encuentran en la ubicación y en las condiciones necesarias para ser capaces de operar de la forma prevista por la gerencia.

La depreciación es calculada linealmente durante la vida útil económica de los activos, hasta el monto de su valor residual. Las vidas útiles económicas estimadas por cada grupo son las siguientes:

<u>Grupo</u>	<u>Vida útil (en años)</u>
Maquinaria y equipos	10

2.7.4 Retiro o venta de propiedades, planta y equipos

Un elemento de propiedades, planta y equipos es dado de baja en el momento de su disposición o cuando no se esperan beneficios económicos futuros de su uso o disposición. Cualquier utilidad o pérdida que surge de la baja del activo (calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo) es incluida en el estado de resultados en el ejercicio en el cual el activo es dado de baja.

2.8 Deterioro del valor de los activos no financieros

A cada fecha de reporte la Compañía evalúa si existen indicadores que un activo podría estar deteriorado. Si tales indicadores existen, o el deterioro se identifica producto de las pruebas anuales de deterioro, la Compañía realiza una estimación del monto recuperable del activo.

Cuando el valor en libros de un activo excede su monto recuperable, el activo es considerado deteriorado y es disminuido a su monto recuperable. El importe recuperable es el valor razonable de un activo menos los costos para la venta o el valor de uso, el que sea mayor. Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados.

2.9 Impuestos

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

2.9.1 Impuesto corriente

El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponderables o deducibles y partidas que nunca son gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

2.9.2 Impuestos diferidos

El impuesto diferido es presentado usando el método del pasivo sobre diferencias temporales a la fecha del estado de situación financiera entre la base tributaria de activos y pasivos y sus valores en libros para propósitos del informe financiero. Los activos por impuesto diferido son reconocidos por todas las diferencias temporales deducibles, incluidas las pérdidas tributarias, en la medida que es probable que existan utilidades imponderables contra las cuales las diferencias temporales deducibles y el arrastre de créditos tributarios no utilizados y pérdidas tributarias no utilizadas pueden ser recuperadas.

El valor en libros de los activos por impuestos diferidos es revisado a la fecha del estado de situación financiera y reducido en la medida que ya no es probable que habrá suficientes utilidades imponderables disponibles para permitir que se use todo o parte del activo por impuesto diferido.

Los activos por impuesto diferido y los pasivos por impuesto diferido se presentan en forma neta en el estado de situación financiera si existe un derecho

legalmente exigible de compensar activos tributarios contra pasivos tributarios y el impuesto diferido está relacionado con la misma autoridad tributaria.

2.9.3 Impuestos corrientes y diferidos

Los impuestos corrientes y diferidos, deberán reconocerse como ingreso o gasto, y ser incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado, ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio.

2.10 Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando se cumplen las siguientes condiciones:

- La Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado;
- Es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación, y;
- Puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada periodo, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes a la fecha de cada cierre de los estados financieros.

2.11 Beneficios a empleados

2.11.1 Beneficios de corto plazo: Se registran en el rubro de obligaciones acumuladas del estado de situación financiera y corresponden principalmente a:

- i. La participación de los trabajadores en las utilidades: Calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación ecuatoriana vigente. Se registra con cargo a resultados y se presenta como parte de los gastos administrativos o gastos de ventas en función de la labor de la persona beneficiaria.
- ii. Décimo tercer y décimo cuarto: Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.
- iii. Aportes al IESS: Se registran los aportes personal y patronal por pagar calculados de acuerdo a los porcentajes establecidos por el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social - IESS.

2.12 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos son reconocidos en la medida que es probable que los beneficios económicos fluirán a la Compañía y los ingresos pueden ser confiablemente medidos, netos de impuestos y descuentos. Los ingresos de la Compañía corresponden principalmente al valor razonable de la prestación de sus servicios, generados por las actividades comerciales, neto de impuestos y descuentos. Previo al reconocimiento de los ingresos, la Compañía considera los siguientes criterios

2.12.1 Ventas

Los ingresos son reconocidos cuando todos los riesgos y beneficios significativos han sido traspasados al comprador. Para el registro de estos ingresos la Compañía mantiene facturas de ventas con sus clientes.

2.12.2 Intereses

Los ingresos provenientes de intereses se reconocen utilizando el método de interés efectivo.

2.13 Costos y Gastos

Los gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el periodo más cercano en el que se conocen.

Corresponden a remuneraciones del personal, pago de servicios básicos, honorarios, depreciación de propiedades y equipos y otros gastos relacionados a las actividades operativas y administrativas de la Compañía.

2.14 Compensación de saldos y transacciones

Como norma general en los estados financieros, no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

2.15 Normas nuevas y revisadas emitidas pero aún no efectivas

La Compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF y Normas Internacionales de Contabilidad - NIC nuevas y revisadas que han sido emitidas pero aún no son efectivas:

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Efectiva a partir de</u>
NIIF 9	Instrumentos financieros	Enero 1, 2015
NIIF 12	Revelaciones de intereses en otras Entidades	Enero 1, 2013
NIIF 13	Medición del valor razonable	Enero 1, 2015
Enmiendas a la NIIF 7	Revelaciones - Compensación de activos financieros y pasivos financieros	Enero 1, 2013
Enmiendas a la NIIF 9 y NIIF 7	Fecha obligatoria efectiva de la NIIF 9 y revelaciones de transición	Enero 1, 2015
NIC 19 (Revisada en el 2011)	Beneficios a empleados	Enero 1, 2013
Enmiendas a la NIC 32	Compensación de activos y pasivos Financieros	Enero 1, 2014
Enmiendas a las NIIF (NIIF 1, NIC 1, 16, 32 y 34)	Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2009-2011	Enero 1, 2014

La Administración anticipa que estas enmiendas que serán adoptadas en los estados financieros de la Compañía en los periodos futuros, tendrán un impacto sobre los importes de los activos y pasivos y las revelaciones de la Compañía. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto puesto que no se ha realizado un examen detallado de la aplicación de las mismas.

3. ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA - NIIF

La Superintendencia de Compañías estableció mediante Resolución No. 06.Q.ICI.004 del 21 de agosto del 2006, la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y su aplicación obligatoria por parte de las compañías y entidades sujetas a su control y vigilancia, a partir del 1 de enero del 2009, la cual fue ratificada con la Resolución No. ADM 08199 del 3 de julio del 2008. Adicionalmente, se estableció el cumplimiento de un cronograma de aplicación según lo dispuesto en la Resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008. La Compañía está obligada a presentar sus estados financieros de acuerdo con NIIF a partir del 1 de enero del 2012. Conforme a esta Resolución, hasta el 31 de diciembre del 2011, la Compañía preparó sus estados financieros de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador. Desde el 1 de enero del 2012, los estados financieros de la Compañía son preparados de acuerdo a la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades - NIIF para Pymes.

De acuerdo a lo antes indicado, la Compañía definió como su período de transición a la NIIF el año 2011, estableciendo como fecha para la medición de los efectos de primera aplicación el 01 de enero del 2011.

La aplicación de las NIIF supone, con respecto a los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador que se encontraban vigentes al momento de prepararse los estados financieros correspondientes al año 2011:

- Cambios en las políticas contables, criterios de medición y forma de presentación de los estados financieros.
- La incorporación de un nuevo estado financiero, el estado de resultado integral.
- Un incremento significativo de la información incluida en las notas a los estados financieros.

Para la preparación de los presentes estados financieros; se han aplicado algunas excepciones obligatorias y exenciones optativas a la aplicación retroactiva de la NIIF que se establece en la Sección 35.

3.1 Excepciones a la aplicación retroactiva aplicadas por la Compañía

a) Estimaciones

La Sección 35 "Transición a las NIIF para PYMES" establece que las estimaciones de la Compañía realizadas según las NIIF, en la fecha de transición, sean coherentes con las estimaciones hechas para la misma fecha según los PCGA anteriores (después de realizar los ajustes necesarios para reflejar cualquier diferencia en las políticas contables), a menos que exista evidencia objetiva de que estas estimaciones fueran erróneas.

Esta exención también se aplica a los periodos comparativos presentados en los primeros estados financieros según NIIF.

La Compañía no ha modificado ninguna estimación utilizada para el cálculo de saldos previamente reportados bajo PCGA anteriores ni a la fecha de transición (01 de enero del 2011) ni para el primer período comparativo (31 de diciembre del 2011).

3.2 Exenciones a la aplicación retroactiva elegidas por la Compañía

a) Uso del valor razonable como costo atribuido

La exención de la Sección 35 permite optar, en la fecha de transición a las NIIF, por la medición de una partida de propiedades y equipos por su valor razonable, y utilizar este valor razonable como el costo atribuido en esa fecha. La Sección 35 establece que la Compañía podrá elegir utilizar una revaluación según PCGA anteriores de una partida de propiedades y equipos, ya sea a la fecha de transición o anterior, como costo atribuido en la fecha de la revaluación, si esta fue a esa fecha sustancialmente comparable:

- a) al valor razonable; o
- b) al costo, o al costo depreciado según la NIIF.

b) Designación de instrumentos financieros reconocidos previamente

La exención de la Sección 35 permite que en base a los hechos y circunstancias que existan en la fecha de transición a la NIIF, la Compañía realice la designación de sus instrumentos financieros reconocidos previamente de la siguiente manera:

- Un pasivo financiero (siempre que cumpla ciertos criterios) sea designado como un pasivo financiero a valor razonable con cambios en resultados.
- Un activo financiero sea medido a valor razonable con cambios en resultados.
- Una inversión en un instrumento de patrimonio medida a valor razonable con cambios en otro resultado integral.

Adicionalmente, la Sección 35 establece que si para la Compañía es impracticable aplicar retroactivamente el método del interés efectivo o los requerimientos de deterioro de valor de los activos financieros, el valor razonable del activo financiero a la fecha de la transición a las NIIF será el nuevo costo amortizado de ese activo financiero.

La Compañía aplicó a partir de la fecha de transición los requerimientos de deterioro de valor de sus activos financieros.

3.3 Conciliación entre NIIF y Principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador

Las conciliaciones muestran la cuantificación del impacto de la transición a la NIIF sobre la situación financiera, resultado integral, de cambios en el patrimonio y flujos de efectivo, previamente informados de INMOBILIARIA RIOSANDINOS S.A.

3.3.1 Conciliación del Patrimonio neto al 01 de enero y al 31 de diciembre del 2011

	Diciembre 31, 2011 (en U.S. dólares)	Enero 1, 2011
Patrimonio de acuerdo a PCGA anteriores informado previamente	3.854,01	3.293,55
Ajustes por la conversión a NIIF y total:	_____	_____
Patrimonio de acuerdo a NIIF	<u>3.854,01</u>	<u>3.293,55</u>

4. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS DE LA ADMINISTRACIÓN

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la Compañía, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Las revisiones a las estimaciones contables se reconocen en el período de la revisión y periodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual como a periodos subsecuentes.

5. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Un resumen de efectivo es como sigue:

	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011	Enero 1, 2011
		(en U.S. dólares)	
Bancos	813,82	1.357,30	165,05
Inversiones	_____	<u>4.700,00</u>	_____
Total	<u>813,82</u>	<u>6,057,30</u>	<u>165,05</u>

ESPACIO EN BLANCO

6. ACTIVOS FINANCIEROS MANTENIDOS HASTA EL VENCIMIENTO

	Diciembre 31, <u>2012</u>	Enero 1, <u>2011</u>	Enero 1, <u>2011</u>
	(en U.S. dólares)		
Inversiones en acciones y total	2.938,60	19.535,60	19.535,60

Constituyen al 31 de diciembre del 2012, inversiones en acciones que mantiene la Compañía en el Banco Internacional S.A., a un valor nominal de US\$1,00 cada una.

7. CUENTAS COMERCIALES POR COBRAR Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar es como sigue:

	Diciembre 31, <u>2012</u>	Enero 1, <u>2011</u>	Enero 1, <u>2011</u>
	(en U.S. dólares)		
Clientes locales	21.089,42	7.466,22	3.000,00
Provisión para cuentas incobrables	<u>(12,32)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Subtotal	<u>18.633,46</u>	<u>7.466,22</u>	<u>3.000,00</u>
Otras cuentas por cobrar:			
Anticipo a proveedores	87,73	-	-
Préstamos por cobrar	<u>13.614,95</u>	<u>14.100,00</u>	<u>-</u>
Subtotal	<u>13.702,68</u>	<u>14.100,00</u>	<u>-</u>
Total	<u>34.799,78</u>	<u>21.566,22</u>	<u>3.000,00</u>

Provisión para cuentas incobrables - La Compañía ha reconocido una provisión del 1% sobre la cartera del año, por considerar que la cartera es recuperable.

Cambios en la provisión para cuentas incobrables: Los movimientos de la provisión para cuentas incobrables fueron como sigue:

	Diciembre 31, <u>2012</u>	Enero 1, <u>2011</u>	Enero 1, <u>2011</u>
	(en U.S. dólares)		
Saldos al comienzo del año	-	-	-
Provisión del año	<u>12,32</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Saldos al fin del año	<u>12,32</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

ESPACIO EN BLANCO

8. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS

Un resumen de propiedades, planta y equipos es como sigue:

	<u>Diciembre 31,</u> <u>2012</u>	<u>2011</u> <u>(en U.S. dólares)</u>	<u>Enero 1,</u> <u>2011</u>
Costo	159.987,00	2.315,25	2.315,25
Depreciación acumulada	<u>(501,59)</u>	<u>(270,06)</u>	<u>-</u>
Total	<u>159.485,42</u>	<u>2.045,19</u>	<u>2.315,25</u>

	<u>Diciembre 31,</u> <u>2012</u>	<u>2011</u> <u>(en U.S. dólares)</u>	<u>Enero 1,</u> <u>2011</u>
<i>Clasificación</i>			
Construcciones en curso	157.671,75	-	-
Maquinaria y equipo	<u>2.315,25</u>	<u>2.315,25</u>	<u>2.315,25</u>
Total	<u>159.987,00</u>	<u>2.315,25</u>	<u>2.315,25</u>

Los movimientos de propiedades, planta y equipos fueron como sigue:

	<u>Construcciones</u> <u>en curso</u>	<u>Maquinaria</u> <u>y equipos</u>	<u>Total</u>
<u>Costo</u>			
Saldo al 01 de enero del 2011	-	2.315,25	2.315,25
Adquisiciones	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2011	-	2.315,25	2.315,25
Adquisiciones	<u>157.671,75</u>	<u>-</u>	<u>157.671,75</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2012	<u>157.671,75</u>	<u>2.315,25</u>	<u>159.978,00</u>

ESPACIO EN BLANCO

<u>Depreciación acumulada</u>	Maquinaria y equipos y total
Saldo al 01 de enero del 2011	-
Gasto por depreciación	<u>270,06</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2011	270,06
Gasto por depreciación	<u>231,53</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2012	<u>501,59</u>

9. PASIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON CAMBIOS EN RESULTADOS

	<u>Diciembre 31,</u> <u>2012</u>	<u>2011</u>	Enero 1, <u>2011</u>
	(en U.S. dólares)		
Préstamos accionistas y total	174.811,25	17.250,00	-

10. CUENTAS COMERCIALES POR PAGAR Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar es como sigue:

	<u>Diciembre 31,</u> <u>2012</u>	<u>2011</u>	Enero 1, <u>2011</u>
	(en U.S. dólares)		
Proveedores locales y total	14.377,15	7.332,40	2.678,08

ESPACIO EN BLANCO

11. IMPUESTOS

11.1 Activos y pasivos del año corriente

Un resumen de activos y pasivos por impuestos corrientes es como sigue:

	Diciembre 31, <u>2012</u>	2011	Enero 1, <u>2011</u>
	(en U.S. dólares)		
Activos por impuestos corrientes:			
Crédito tributario de Impuesto a la renta	927,13	110,80	-
Impuesto al Valor Agregado - IVA	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>584,34</u>
Subtotal	<u>927,13</u>	<u>110,80</u>	<u>584,34</u>
Pasivos por impuestos corrientes:			
Impuesto a la renta por pagar	459,92	-	-
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta por pagar	1.618,94	78,28	39,25
Impuesto al Valor Agregado - IVA por pagar y Retenciones	<u>-</u>	<u>103,99</u>	<u>-</u>
Total	<u>2.078,86</u>	<u>182,27</u>	<u>39,25</u>

11.2 Impuesto a la renta reconocido en los resultados

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 23% sobre las utilidades sujetas a distribución.

Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y la base imponible, es como sigue:

	Diciembre 31, <u>2012</u>	2011	Enero 1, <u>2011</u>
	(en U.S. dólares)		
Utilidad (pérdida) según estados financieros	2.352,50	(1.189,54)	(96,12)
<i>Menos:</i>			
Participación a trabajadores	352,88	-	-
Dividendos percibidos exentos	<u>-</u>	<u>313,58</u>	<u>-</u>
Utilidad (pérdida) gravable	<u>1,999,62</u>	<u>(1.503,12)</u>	<u>(96,12)</u>
Gasto de impuesto a la renta reconocido en los resultados	<u>459,91</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Anticipo calculado (1)	<u>-</u>	<u>259,13</u>	<u>-</u>

(1) A partir del año 2011, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado, el cual resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles.

Las declaraciones de impuestos no han sido revisadas por las autoridades tributarias desde la fecha de constitución de la Compañía.

11.3 Aspectos Tributarios del Código Orgánico de la Producción

Con fecha diciembre 29 del 2012 se promulgó en el Suplemento del Registro Oficial No. 351 el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, el mismo que incluye entre otros aspectos tributarios los siguientes:

- La reducción progresiva en la tarifa de impuesto a la renta para sociedades, así tenemos: 23% para el año 2012 y 22% a partir del año 2013. Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, para la medición del activo (pasivo) por impuestos diferidos, la Compañía utilizó una tasa de impuesto a la renta promedio del 23% y 22% respectivamente.

Exoneración del impuesto a la renta y del anticipo durante 5 años para nuevas sociedades cuyas inversiones se realicen para el desarrollo de sectores económicos considerados prioritarios para el Estado.

11.4 Aspectos Tributarios de la Ley de Fomento Ambiental y Optimización de los Ingresos del Estado

La Ley de Fomento Ambiental y Optimización de los Ingresos del Estado fue promulgada el 24 de noviembre del 2011 en el Suplemento del Registro Oficial No. 583, la misma que incluye el siguiente aspecto tributario con impacto en la Compañía:

- La tarifa del Impuesto a la Salida de Divisas - ISD se incrementó del 2% al 5%. Por presunción se considera hecho generador de este impuesto el uso de dinero en el exterior y se establece como exento de este impuesto el pago de dividendos a compañías o personas naturales que no estén domiciliadas en paraísos fiscales.

12 OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

Un resumen de otras obligaciones corrientes con el IESS, por beneficios de ley y participación a trabajadores es como sigue:

	Diciembre 31, <u>2012</u>	2011 <u>2011</u>	Enero 1, <u>2011</u>
	(en U.S. dólares)		
Beneficios sociales	595,30	1.160,83	53,76
Participación a trabajadores	<u>352,88</u>	_____	_____
Total	<u>948,18</u>	<u>1.160,83</u>	<u>53,76</u>

Participación a Trabajadores - De conformidad con disposiciones legales, los trabajadores tienen derecho a participar en las utilidades de la empresa en un 15% aplicable a las utilidades líquidas o contables.

ESPACIO EN BLANCO

13 CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR LARGO PLAZO

	Diciembre 31, <u>2012</u>	Diciembre 31, <u>2011</u>	Enero 1, <u>2011</u>
	(en U.S. dólares)		
Otras cuentas por pagar largo plazo y total	1.335,60	19.535,60	19.535,60

14 INSTRUMENTOS FINANCIEROS

14.1 Gestión de riesgos financieros

En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la Compañía está expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados.

Las políticas de administración de riesgos de la Compañía se establecen con el propósito de identificar, analizar y mitigar los riesgos que enfrenta la Compañía, fijando límites y controles, así como el monitoreo del cumplimiento de los mismos. Se revisan periódicamente las políticas y sistemas de administración del riesgo para que estén de acuerdo a las exigencias de los diferentes mercados y a las actividades de la Compañía.

14.2 Riesgo en las tasas de interés

La Compañía se encuentra expuesta a riesgos en la tasa de interés por los préstamos adquiridos con Instituciones Financieras y otros. El riesgo sería manejado por la Compañía manteniendo una combinación apropiada entre los préstamos a tasa fija y a tasa variable.

14.3 Riesgo de crédito

El riesgo de crédito que enfrenta la Compañía se produce cuando un cliente o contraparte en un instrumento financiero no cumple con su obligación contractual y la fuente principal de este riesgo son las cuentas por cobrar comerciales. La mayor parte de los clientes de la Compañía presentan un bajo riesgo de incobrabilidad.

14.4 Riesgo de liquidez

La Gerencia General es la que tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez y ha establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez de manera que la gerencia pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto y mediano plazo así como la gestión de liquidez.

14.5 Riesgo de capital

La Compañía gestiona su capital para asegurar que estarán en capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que maximizan el rendimiento a sus accionistas a través de la optimización de los saldos de deuda y patrimonio.

15 PATRIMONIO

15.1 **Capital Social** - El capital social autorizado consiste de 5,000 acciones de US\$1 valor nominal unitario.

15.2 **Reserva legal** - La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

16 INGRESOS

Un resumen de los ingresos de la Compañía es como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(en U.S. dólares)	
Ingresos provenientes de la prestación de servicios y total	30.579,31	12.721,51
Otros ingresos (Dividendos)	1.944,20	313,58
Otros ingresos (Intereses)	9,14	972,70
Otros ingresos (otras rentas)	<u>3.500,00</u>	<u>-</u>
Total	<u>36.032,60</u>	<u>14.007,79</u>

17 COSTOS Y GASTOS POR SU NATURALEZA

Un resumen de los costos y gastos por su naturaleza es como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(en U.S. dólares)	
Gastos administrativos	33.478,73	15.155,15
Costos financieros	<u>201,42</u>	<u>42,18</u>
Total	<u>33.680,15</u>	<u>15.197,33</u>

Un detalle de los gastos administrativos por su naturaleza es como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(en U.S. dólares)	
Sueldos, salarios y demás remuneraciones	25.752,12	10.643,70
Aportes a la seguridad social	3.128,85	1.293,25
Honorarios, comisiones y dietas a personas naturales	1.466,44	1.333,32
Beneficios sociales e indemnizaciones	1.214,78	396,00
Notarios y registradores de la propiedad	667,00	-
Depreciaciones: propiedades, planta y equipos	231,53	270,06
Mantenimiento y reparaciones	100,00	652,50
Comisiones	-	481,41
Gasto deterioro: cuentas por cobrar	12,32	-
Impuestos, contribuciones y otros	<u>905,50</u>	<u>84,91</u>
Total	<u>33.478,73</u>	<u>15.155,15</u>

18 COSTOS FINANCIEROS

Un resumen de los costos financieros es como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(en U.S. dólares)	
Servicios bancarios y total	<u>201,42</u>	<u>42,18</u>



Sr. Diego Prado
Representante Legal



Sr. Fabián Andrade
Contador

