

INMOBILIARIA RICAURTE PALACIO C. LTDA



**INFORME DE LOS
AUDITORES INDEPENDIENTES
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010**

INMOBILIARIA RICAURTE PALACIO C. LTDA.

ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010

<u>INDICE</u>	<u>Páginas No.</u>
Informe de los Auditores Independientes	2
Balance General	4
Estados de Utilidades	6
Estado de Evolución del Patrimonio de los Accionistas	7
Estado de Flujo de Efectivo	8
Notas a los Estados Financieros	9 – 13

Abreviaturas Usadas:

USD \$	-	Dólares de los Estados Unidos de América
NEC	-	Normas Ecuatorianas de Contabilidad
NIC	-	Normas Internacionales de Contabilidad
INEC	-	Instituto Nacional de Estadística y Censo
NIIF	-	Normas Internacionales de Información Financiera
Compañía / Empresa	-	Inmobiliaria Ricaurte Palacio C. Ltda.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Socios y Junta de Directores de INMOBILIARIA RICAURTE PALACIO C. LTDA.

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de **INMOBILIARIA RICAURTE PALACIO C. LTDA.**, que comprenden el balance general al 31 de diciembre del 2010 y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de caja por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Gerencia de la Compañía por los estados financieros

La gerencia de la Compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador. Esta responsabilidad incluye: el diseño, la implementación, y el mantenimiento de controles internos que son relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de forma que éstos carezcan de errores importantes causados por fraude o error; la selección y aplicación de políticas contables apropiadas; y la elaboración de estimaciones contables que son razonables de acuerdo con las circunstancias.

Responsabilidad del Auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría. La misma que fue efectuada de acuerdo con normas internacionales de auditoría. Dichas normas requieren que cumpla con requisitos éticos y planifique y realice la auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes.

Una auditoría comprende la realización de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación del riesgo de errores importantes en los estados financieros por fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía a fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también comprende la evaluación de que los principios de contabilidad utilizados son apropiados y de que las estimaciones contables hechas por la Gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

Opinión

En nuestra opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera de **INMOBILIARIA RICAURTE PALACIO C. LTDA.**, al 31 de diciembre del 2010, el resultado de sus operaciones y sus flujos de caja por el año

AUDITORIA
• CONSULTORIA
• CONTABILIDAD²
• RECURSOS HUMANOS

terminado en esa fecha, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

Asuntos de énfasis

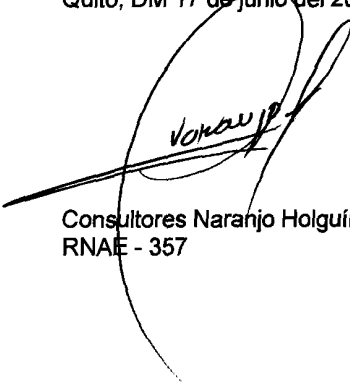
Durante el segundo semestre del año 2009 y el año 2010, en el país imperaron ciertas condiciones adversas en la economía nacional, en parte influenciadas por la crisis financiera mundial. A la fecha de emisión de este informe, no ha sido factible determinar las implicaciones que tendrían las referidas condiciones sobre el comportamiento futuro de la economía nacional y principalmente, sobre la posición financiera y resultados futuros de la operación de la Compañía. En tal virtud, los estados financieros adjuntos deben ser leídos y analizados considerando la situación antes mencionada.

La Superintendencia de Compañías del Ecuador mediante resolución No. 06.Q.ICI.004 del 21 de agosto del 2006 estableció que a partir del 1 de enero del 2009 las NIIF proveerán de forma obligatoria para las entidades sujetas a su control los lineamientos a seguirse como principios de contabilidad generalmente aceptados en la república del Ecuador.

Mediante Resolución No. 08.G.DSC.010 del 31 de diciembre del 2008, estableció un cronograma de implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIFs) y determinó que las compañías que participan en el Mercado de Valores y Auditoras Externas tienen la obligatoriedad de adoptar a partir del 1 de enero del 2010 las NIIFs para la preparación de sus estados financieros.

Sin embargo, es importante mencionar, que los estados financieros de **INMOBILIARIA RICAURTE PALACIO C. LTDA.** por el año terminado el 31 de diciembre del 2010 fueron preparados bajo principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

Quito, DM 17 de junio del 2011



Consultores Naranjo Holguin Cía. Ltda.
RNAE - 357



- AUDITORIA
- CONSULTORIA
- CONTABILIDAD
- RECURSOS HUMANOS

INMOBILIARIA RICAURTE PALACIO C. LTDA.
BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2009
(Expresado en U.S. Dólares)

	Notas	2010	2009
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES			
Caja y equivalente de efectivo	4	3,079	39,017
Cuentas por cobrar comerciales	5	4,759	2,844
Impuestos Anticipados	6	16,224	7,974
Otros Cuentas por cobrar	7	74,799	0
Total Activos corrientes		98,861	49,835
PROPIEDAD Y EQUIPO	8		
Propiedad Planta y Equipo		2,239,141	2,231,141
(-) Depreciación Acumulada		-11,092	-9,271
Total Propiedad y Equipo		2,228,049	2,221,870
TOTAL ACTIVOS		2,326,910	2,271,705

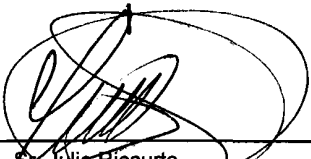
Las notas explicativas son parte integrante de los estados financieros


Sr. Julio Ricaurte
GERENTE ADMINISTRATIVO
Sra. Paulina Proaño
CONTADORA GENERAL

INMOBILIARIA RICAURTE PALACIO C. LTDA.
BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2009
(Expresado en U.S. Dólares)

	Notas	2010	2009
PASIVO			
PASIVOS CORRIENTES			
Proveedores	9	10,562	165
Impuestos por Pagar	10	16,889	12,050
Empleados y Beneficios sociales		4,980	0
Otras cuentas por pagar	11	19,205	0
Total Pasivos corrientes		51,636	12,215
TOTAL PASIVOS		51,636	12,215
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS			
Capital Social	12	2,213,115	2,213,115
Reserva Legal		790	790
Resultados Acumulados		45,585	15,414
Utilidad del Ejercicio	13	15,784	30,170
Patrimonio		2,275,274	2,259,489
TOTAL PASIVO + PATRIMONIO		2,326,910	2,271,704

Las notas explicativas son parte integrante de los estados financieros


 Sr. Julio Ricaurte
 GERENTE ADMINISTRATIVO


 Sra. Paulina Proaño
 CONTADORA GENERAL

INMOBILIARIA RICAURTE PALACIO C. LTDA.
ESTADO DE RESULTADOS
DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2009
(Expresado en U.S. dólares)

	Notas	2010	2009
VENTAS NETAS		93,299	91,165
UTILIDAD BRUTA EN VENTAS		93,299	91,165
(-) GASTOS DE ADMINISTRACION Y VENTAS:			
Gastos Generales		60,926	50,225
Gastos Financieros		736	651
TOTAL		61,662	50,875
UTILIDAD ANTES IMPUESTOS		31,637	40,290
(-) 15% Participación Trabajadores	13	4,746	0
UTILIDAD ANTES IMP. A LA RENTA		26,891	40,290
(+) Gastos No Deducibles		17,538	187
(-) 25% Impuesto a la Renta	13	11,107	10,119
UTILIDAD ANTES RESERVAS		15,784	30,170
UTILIDAD NETA		15,784	30,170

Las notas explicativas son parte integrante de los estados financieros

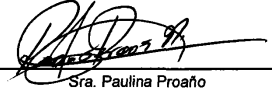

 Sr. Julio Ricaurte
GERENTE ADMINISTRATIVO


 Sra. Paulina Proaño
CONTADORA GENERAL

INMOBILIARIA RICAURTE PALACIO C. LTDA.
ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2009
(Expresado en U.S. dólares)

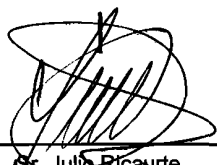
	CAPITAL SOCIAL	RESERVA LEGAL	RESERVA FACULTATIVA	RESULTADO ACUMULADO	UTILIDAD DISPONIBLE	TOTAL PATRIMONIO
Saldo al 31 de diciembre 2008	2,213,115	790	0	15,414	19,852	2,249,171
Apropiación de reservas	-	-	-	-	-	0
Impuesto Causado	-	-	-	-	-	0
Utilidad neta	-	-	-	-	30,170	30,170
Dividendos pagados	-	-	-	-	-19,852	-19,852
Saldo al 31 de diciembre del 2009	2,213,115	790	0	15,414	30,170	2,259,490
Acumulación de utilidades	-	-	-	30,170	-30,170	0
Ajustes	-	-	-	-	-	0
Utilidad del Ejercicio	-	-	-	-	31,637	31,637
Imp. Renta y 15% Partic. Empleados	-	-	-	-	-15,853	-15,853
Saldo al 31 de diciembre del 2010	2,213,115	790	0	45,585	15,784	2,275,274


 Sr. Julio Ricaurte
GERENTE ADMINISTRATIVO


 Sra. Paulina Proaño
**CONTADORA
 GENERAL**

INMOBILIARIA RICAURTE PALACIO C. LTDA.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2010

	2010	2009
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Utilidad del ejercicio	15,784	30,170
Ajustes para conciliar la pérdida con el efectivo neto proveniente de actividades de operación:		
Depreciaciones	1,821	955
Dividendos Pagados	0	-19,852
Cambios en activos y pasivos:		
Cientes	-1,915	-2,844
Pagos anticipados	-8,250	-4,498
Otras Cuentas por Cobrar	-74,800	19,720
Proveedores	10,397	-304
Otras cuentas por pagar	4,980	0
Gastos acumulados por pagar	4,839	12,051
Efectivo neto utilizado en actividades de operación	-47,142	35,397
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Propiedad, planta y equipo	-8,000	0
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	-8,000	0
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Financiamiento socios	19,205	0
Efectivo neto proveniente de actividades de financiamiento	19,205	0
Disminución neta de efectivo y equivalentes de efectivo	-35,938	35,397
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del año	39,017	3,620
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL FINAL DE AÑO	3,079	39,017



Sr. Julio Ricaurte
GERENTE ADMINISTRATIVO



Sra. Paulina Proaño
CONTADORA GENERAL

**INMOBILIARIA RICAURTE PALACIO C. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América – US\$.)**

1. OPERACIONES Y ENTORNO ECONÓMICO

INMOBILIARIA RICAURTE PALACIO C. LTDA., se constituyó en Ecuador el 18 de diciembre de 1985. Su objeto social es la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o alquilados, tales como: edificios de apartamentos, viviendas y edificios no residenciales

En el año 2010 la economía ecuatoriana continuó afectada por la crisis internacional, evidencia de lo cual es la recesión que afrontamos.

Adicionalmente, la falta de definición política gubernamental orientada a estimular la producción, la reducida inversión nacional y extranjera, y otros factores de carácter exógeno, impiden un escenario de confianza y seguridad factibles para dinamizar la economía, y mejorar los niveles de producción y empleo.

Sin embargo de lo anteriormente expuesto, la economía ecuatoriana en el año 2010 no llegó a posiciones críticas como en otros países.

Así, el Producto Interno Bruto - PIB - tuvo una variación del 3.60% según cifras del Banco Central del Ecuador.

Las tasas de interés referenciales fijadas por el Banco Central del Ecuador en el año 2010 se mantuvieron relativamente estables frente al promedio de las tasas del año 2009, pues en el 2010 la tasa activa promedio fue de 8.19 %, la pasiva tuvo un promedio de 4.28 %, niveles aceptables que no obstaculizaron el desarrollo económico.

La inflación del año 2010 fue del 3.33%, pese a su disminución, continúa siendo alta en un país dolarizado

2. INDICE DE PRECIOS AL CONSUMIDOR

La variación del porcentaje anual del índice de precios al consumidor de los últimos 5 años preparado por el INEC, es el siguiente:

Año Terminado Diciembre 31	Variación Porcentual
2,006	3%
2,007	3%
2,008	9%
2,009	5%
2,010	4%

3. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Las políticas contables de la Compañía son establecidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

Estas políticas están basadas en Normas Ecuatorianas de Contabilidad.

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

Activos y Pasivos Monetarios: Los activos y pasivos monetarios están expresados en moneda americana, esto concierne a caja y equivalentes de caja, cuentas por cobrar clientes, inversiones y otras cuentas por cobrar, cuentas por pagar, documentos por pagar y otras cuentas por pagar.

Activos y Pasivos no Monetarios y Patrimonio.- Los activos y pasivos no monetarios están expresados en moneda americana y de igual manera lo que concierne al Patrimonio, esto es capital social y Reservas.

Ingresos y Costos de Ventas.- Los Ingresos se registran de acuerdo a la emisión de facturas.

Valuación de Propiedades y Equipos.- La valuación de los activos fijos está dada por el costo de adquisición, sobre los que se aplica los porcentajes de depreciación establecidos en la Ley.

Para fines tributarios, las NEC deberán considerar las disposiciones de la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de Aplicación, así como otras normas legales y reglamentarias de carácter tributario.

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 del impuesto por pagar.

Las disposiciones tributarias vigentes establecen que la tasa corporativa de impuesto a la renta será del 25% sobre las utilidades gravables (15% si las utilidades son reinvertidas "capitalizadas" por el contribuyente hasta el 31 de diciembre del año siguiente).

Implementación de Normas Internacionales de Información Financiera.- Según la resolución No. 08.G.DSC del 20 de noviembre de 2008 emitida por la Superintendencia de Compañías, para Inmobiliaria Ricaurte Palacio C. Ltda. el año de transición es el 2011 y el año de aplicación de NIIF es el 2012, consecuentemente, de acuerdo con la misma resolución, hasta el 31 de marzo del 2011, se debía elaborar el respectivo plan de implementación de NIIF.

4. CAJA Y BANCOS

Al 31 de diciembre de 2010, el saldo de este grupo se compone:

Detalle	2010	2009
Caja General	0	5,817
Banco Pichincha 34047912-	3,079	33,200
Saldo al 31 diciembre	3,079	39,017

5. CUENTAS POR COBRAR

El resumen de esta cuenta es como sigue:

Detalle	2010	2009
Callabulbos S.A.	1,360	2,732
Ceres	1,372	0
Cripada S.A.	1,915	0
San de Ecuador	112	112
Saldo al 31 diciembre	4,759	2,844

Los auditores externos no recibieron respuesta a su solicitud de confirmación de cuentas por cobrar a clientes por el año 2010, para verificar el saldo de la cartera aplicaron procedimientos alternativos, tales como: revisión de facturas, cobros posteriores, etc.

6. IMPUESTOS ANTICIPADOS

Un resumen de esta cuenta es como sigue:

Detalle	2010	2009
Anticipo Imp. Renta	6,666	459
8% Retención Fuente	7,464	7,292
Crédito Tributario Ret. Acumulado	6	153
IVA de Compras	2,088	70
Saldos al 31 de diciembre	16,224	7,974

7. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

El resumen de esta cuenta es el siguiente:

Detalle	2010	2009
Sr. Julio Ricaurte	2	0
Dilsa	74,797	0
Saldos al 31 de diciembre	74,799	0

8. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

El movimiento de los Activos Fijos es el siguiente:

Detalle	Saldo al 31/12/2009	Adiciones	Bajas	Reclasif.	Saldo al 31/12/2010	% Deprec.
Costo:						
<i>No Depreciables</i>						
Terrenos	2,212,315				2,212,315	0%
<i>Depreciables</i>						
Inmuebles	10,112				10,112	10%
Muebles y Enseres	4,491				4,491	10%
Maquinaria	0	8,000			8,000	10%
Instalaciones y Adecuaciones	4,223				4,223	10%
Total Costo	2,231,141	8,000	0	0	2,239,141	
Menos:						
Depreciaciones Acumuladas	9,271	1,821			11,092	
Propiedad y Equipos Neto :	2,221,870	6,178	0	0	2,228,049	

9. PROVEEDORES

Un resumen de esta cuenta es como sigue:

Detalle	2010	2009
Proveedores Nacionales	4,765	0
Proveedores Varios	5,797	165
Saldos al 31 de diciembre	10,562	165

10. IMPUESTOS POR PAGAR

Un resumen de esta cuenta es como sigue:

Detalle	2010	2009
Impuesto Renta por Pagar	11,107	10,119
IVA de Ventas	2,727	1,920
Retención por Pagar	3,055	11
Saldo al 31 de diciembre	16,889	12,050

11. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

La cuenta se resume de la sigue forma:

Detalle	2010	2009
Julio Ricaurte	19,205	0
Saldo al 31 de diciembre	19,205	0

12. PATRIMONIO

Capital Social.- El capital social autorizado consiste de 2.213.115,00 participaciones de US \$1,00 cada una.

Socios	No. de Participaciones	Capital Suscrito
Fundación de Interés Privado Don Jerónimo	2213114	2.213.114,00
Julio Ricaurte	1	1,00
	2213115	2.213.115,00

Reserva Legal.- De acuerdo a la Ley de Compañías en su artículo 109 se debe apropiar para reserva legal, por lo menos el 5% de la utilidad anual hasta que alcance por lo menos el 20% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede capitalizarse en su totalidad.

13. UTILIDAD NETA

La distribución de las utilidades es la siguiente:

Detalle	2010	2009
Utilidad Bruta	31,637	40,290
(-) 15% Participación Trabajadores	4,746	0
Utilidad antes de Impuesto a la Renta	26,891	40,290
Gastos No Deducibles	17,538	187
Utilidad gravable	44,429	40,477
(-) 25% Impuesto a la Renta	11,107	10,119
Utilidad Neta 2010	15,784	30,170

A partir del 2010 los dividendos y utilidades pagadas y distribuidas por compañías nacionales a personas naturales serán considerados como ingresos gravados para la determinación de la base de cálculo del impuesto a la renta. Adicionalmente, los dividendos y utilidades pagadas y distribuidas a personas naturales o jurídicas domiciliadas en paraísos fiscales o países de menor imposición tributaria, serán consideradas como ingresos de fuente ecuatoriana y por consiguiente estarán sujetas a retención en la fuente del impuesto a la renta. Se establece que cuando una sociedad otorgue a sus socios, accionistas, partícipes o beneficiarios, préstamos de dinero, se considerará dividendos o beneficios anticipados por la sociedad y por consiguiente, ésta deberá efectuar la retención en la fuente que corresponda sobre su monto.

El anticipo del impuesto a la renta a partir del año 2010 constituye el impuesto mínimo a pagarse y podrá compensarse con el impuesto a la renta causado en los períodos siguientes.

Código de la Producción, Comercio e Inversiones:

Mediante Código de la Producción, Comercio e Inversiones publicado en el Suplemento del Registro Oficial No. 351 del 29 de diciembre del 2010, se han establecido incentivos de carácter tributario que incluyen reformas aplicables a la normativa fiscal ecuatoriana a partir del periodo fiscal 2011.

En lo pertinente a la tasa impositiva, se establece que las sociedades constituidas en el Ecuador, así como las sucursales de sociedades extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas, estarán sujetas a la tarifa impositiva del veinte y dos por ciento (22%) sobre su base imponible y gozarán de una exoneración del 10% sobre las utilidades que sean objeto de reinversión. Para este efecto a partir del ejercicio fiscal 2011 la tarifa del impuesto a la renta será del 24% y se reducirá un 1% anual hasta el tope del 22% establecido.

14. EVENTOS SUBSECUENTES

A la fecha de emisión este informe (17 de junio del 2011) la compañía no ha presentado la declaración rectificatoria de sus estados financieros del ejercicio contable 2010 a las entidades de control, los mismos que fueron considerados para la realización de nuestro informe final. Adicionalmente no se produjeron eventos, que en opinión de la administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros que se adjuntan.

