

**INMOBILIARIA RICAURTE
PALACIO C. LTDA**



**INFORME DE LOS
AUDITORES INDEPENDIENTES
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011**

INMOBILIARIA RICAURTE PALACIO C. LTDA.

ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011

<u>INDICE</u>	<u>Páginas No.</u>
Informe de los Auditores Independientes	2
Balance General	4
Estados de Utilidades	6
Estado de Flujo de Efectivo	7
Estado de Evolución del Patrimonio de los Accionistas	8
Notas a los Estados Financieros	9 – 14

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 accionistas 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 2011 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 2011, el resultado de sus operaciones y sus flujos de caja por el año terminado en esa fecha, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

Asuntos de énfasis

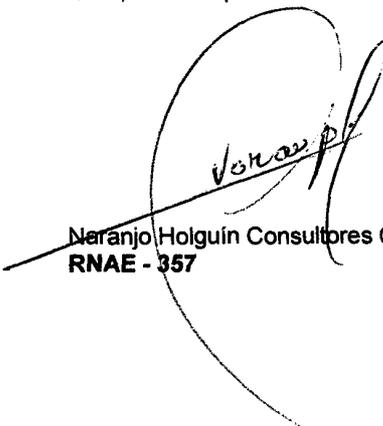
A la fecha de emisión de este informe, no ha sido factible determinar las implicaciones que tendrían las referidas condiciones sobre el comportamiento futuro de la economía nacional y principalmente, sobre la posición financiera y resultados futuros de la operación de la Compañía. En tal virtud, los 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 20 de noviembre 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 2011 fueron preparados bajo principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

Quito, 28 de septiembre del 2012



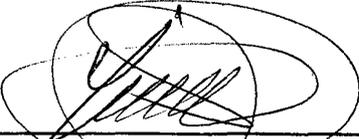
Naranjo Holguin Consultores Cía. Ltda.
RNAE - 357

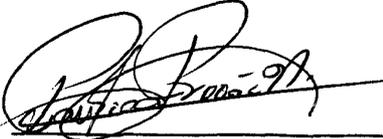


**INMOBILIARIA RICAURTE PALACIO C. LTDA.
BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010
(Expresado en U.S. Dólares)**

	Notas	2011	2010
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES			
Caja y equivalente de efectivo	4	7.245	3.079
Cuentas por cobrar comerciales	5	100.570	4.759
Impuestos Anticipados	6	10.973	16.224
Otros Cuentas por cobrar	7	15.000	74.799
Total Activos corrientes		133.788	98.860
PROPIEDAD Y EQUIPO			
Propiedad Planta y Equipo	8	2.239.141	2.239.141
(-) Depreciación Acumulada		-13.269	-11.092
Total Propiedad y Equipo		2.225.872	2.228.049
TOTAL ACTIVOS		2.359.660	2.326.909

Las notas explicativas son parte integrante de los estados financieros


Sr. Julio Ricaurte
PRESIDENTE EJECUTIVO


Sra. Paulina Proaño
CONTADORA GENERAL

**INMOBILIARIA RICAURTE PALACIO C. LTDA.
BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010
(Expresado en U.S. Dólares)**

	Notas	2011	2010
PASIVO			
PASIVOS CORRIENTES			
Proveedores	9	58.527	10.562
Impuestos por Pagar	10	7.186	16.889
Empleados y Beneficios sociales		3.879	4.980
Otras cuentas por pagar	11	0	19.205
Total Pasivos corrientes		69.592	51.636
TOTAL PASIVOS		69.592	51.636
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS			
Capital Social	12	2.213.115	2.213.115
Reserva Legal		790	790
Resultados Acumulados		61.369	45.585
Utilidad del Ejercicio	13	14.794	15.784
Patrimonio		2.290.068	2.275.274
TOTAL PASIVO + PATRIMONIO		2.359.660	2.326.910

Las notas explicativas son parte integrante de los estados financieros



Sr. Julio Ricaurte

PRÉSIDENTE EJECUTIVO

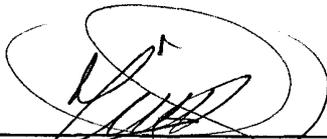


Sra. Paulina Proaño
CONTADORA GENERAL

**INMOBILIARIA RICAURTE PALACIO C. LTDA.
ESTADO DE RESULTADOS
DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010
(Expresado en U.S. dólares)**

	Notas	2011	2010
VENTAS NETAS		89.104	93.299
UTILIDAD BRUTA EN VENTAS		89.104	93.299
GASTOS DE ADMINISTRACION Y VENTAS:			
Gastos Generales		64.504	60.926
Gastos Financieros		0	736
TOTAL		64.504	61.662
UTILIDAD ANTES IMPUESTOS		24.600	31.637
(-) 15% Participación Trabajadores	13	3.990	4.746
UTILIDAD ANTES IMP. A LA RENTA		20.910	26.891
(+) Gastos No Deducibles		4.574	17.538
(-) Impuesto a la Renta	13	6.116	11.107
UTILIDAD ANTES RESERVAS		14.794	15.784
UTILIDAD NETA		14.794	15.784

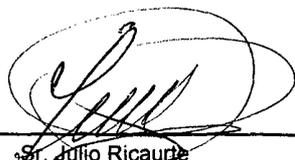
Las notas explicativas son parte integrante de los estados financieros


 Sr. Julio Ricaurte
PRESIDENTE EJECUTIVO


 Sra. Paulina Proaño
CONTADORA GENERAL

**INMOBILIARIA RICAURTE PALACIO C. LTDA.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011**

	2011	2010
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Utilidad del ejercicio	14.794	15.784
Ajustes para conciliar la pérdida con el efectivo neto proveniente de actividades de operación:		
Depreciaciones	2.177	1.821
Ajustes	0	0
Dividendos Pagados	0	0
Amortizaciones	0	0
Provisión para cuentas incobrables	0	0
Cambios en activos y pasivos:		
Clientes	-95.811	-1.915
Otros Activos	0	0
Inventarios	0	0
Pagos anticipados	5.251	-8.250
Otras cuentas por cobrar	50.790	-74.790
Proveedores	47.965	10.397
Otras cuentas por pagar	-1.101	4.980
Gastos acumulados por pagar	-9.703	4.839
Efectivo neto utilizado en actividades de operación	23.371	-47.142
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Propiedad, planta y equipo	0	-8.000
Inversiones	0	0
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	0	-8.000
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Financiamiento bancario y terceros	0	0
Financiamiento socios	-19.205	19.205
Cancelación de préstamos	0	0
Efectivo neto proveniente de actividades de financiamiento	-19.205	19.205
Disminución neta de efectivo y equivalentes de efectivo	4.166	-35.937
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del año	3.079	39.017
<u>EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL FINAL DE AÑO</u>	<u>7.245</u>	<u>3.080</u>



Sr. Julio Ricaurte
PRESIDENTE EJECUTIVO



Sra. Paulina Proaño
CONTADORA GENERAL

INMOBILIARIA RICAURTE PALACIO C. LTDA.
ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010
(Expresado en U.S. dólares)

	CAPITAL SOCIAL	RESERVA LEGAL	RESERVA FACULTATIVA	RESULTADO ACUMULADO	UTILIDAD DISPONIBLE	TOTAL PATRIMONIO
Saldo al 31 de diciembre 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
Acumulación de utilidades	-	-	-	15.784	-15.784	0
Ajustes	-	-	-	-	-	0
Utilidad del Ejercicio	-	-	-	-	24.600	24.600
Imp. Renta y 15% Partic. Empleados	-	-	-	-	-9.806	-9.806
Saldo al 31 de diciembre del 2011	2.213.115	790	0	61.369	14.794	2.290.068



Sr. Julio Ricaurte
PRESIDENTE EJECUTIVO



Sra. Paulina Proaño
CONTADORA GENERAL

**INMOBILIARIA RICAURTE PALACIO C. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América – US\$.)**

1. ANTECEDENTES Y ENTORNO ECONÓMICO

a) Antecedentes.-

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

b) Entorno Económico.-

Durante el año 2011 la economía mundial experimento cierta recuperación de la crisis de los años 2010 y 2009; sin embargo, el proceso de recuperación es lento y ha llevado a los principales mercados financieros a un estado de recesión económica donde los indicadores tales como: desempleo y contracción de la demanda siguen afectando a la economía mundial. Esta situación actual de carácter mundial tiene una repercusión en la economía ecuatoriana y en lo que respecta a la Compañía los efectos de la misma no han ocasionado impactos importantes en sus operaciones.

Así, el Producto Interno Bruto tuvo una variación del 7.78%, cifras del Banco Central del Ecuador. Las tasas de interés referenciales fijadas por el Banco Central del Ecuador en el año 2011 se mantuvieron relativamente estables frente al promedio de las tasa del año 2010, en el año 2011 la tasa Activa promedio fue de 8.17% la Pasiva tuvo un promedio de 4.53%, niveles aceptables que no obstaculizaron el desarrollo económico.

La inflación del año 2011 fue del 5.41% la misma que continua 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 cinco años preparados por el INEC es el siguiente:

Año Terminado	Variación Porcentual
2007	3%
2008	9%
2009	5%
2010	3%
2011	5%

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 24% 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 por tanto el año de aplicación de NIIFs es el 2012, consecuentemente, de acuerdo con la misma resolución, hasta el 31 de marzo de 2011, se debe elaborar el respectivo plan de implementación de NIIFs.

4 CAJA Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

El resumen de caja y equivalente de caja se detalla a continuación:

Detalle	2011	2010
Banco Pichincha 34047912-	7.245	3.079
Saldo al 31 diciembre	7.245	3.079

5 CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES

El resumen de esta cuenta es como sigue:

Detalle	2011	2010
Callabulbos S.A.	0	1.360
Ceres	0	1.372
Cripada S.A.	0	1.915
San de Ecuador	0	112
Otras Cuentas por Cobrar Dilsa	100.570	0
Saldo al 31 diciembre	100.570	4.759

6 IMPUESTOS ANTICIPADOS

El resumen de impuestos anticipados es como sigue:

Detalle	2011	2010
Anticipo Imp. Renta	3.244	6.666
8% Retención Fuente	7.128	7.464
Crédito Tributario Ret. Acumulado	0	6
IVA de Compras	601	2.088
Saldos al 31 de diciembre	10.973	16.224

7 OTRAS CUENTAS POR COBRAR

El saldo de la cuenta se conforma de la siguiente forma:

Detalle	2011	2010
Sr. Julio Ricaurte	0	2
Dilsa	0	74.797
Sr. Juan Alberto Ricaurte	15.000	0
Saldos al 31 de diciembre	15.000	74.799

8 PROPIEDAD Y EQUIPOS

El resumen de la cuenta de activos fijos es como sigue:

Detalle	Saldo al 31/12/2010	Adiciones	Bajas	Reclasif.	Saldo al 31/12/2011	% 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	8.000				8.000	10%
Instalaciones y Adecuaciones	4.223				4.223	10%
Total Costo	2.231.141	0	0	0	2.239.141	
Menos:						
Depreciaciones Acumuladas	11.093	2.177			13.270	
Propiedad y Equipos Neto :	2.220.048	-2.177	0	0	2.225.871	

9 PROVEEDORES

El detalle de la cuenta es como sigue:

Detalle	2011	2010
Proveedores Nacionales	702	4.765
Proveedores Varios	0	5.797
Sr. Julio Ricaurte	57.707	0
Sr. Juan Alberto Ricaurte	119	0
Saldos al 31 de diciembre	58.527	10.562

10 IMPUESTOS POR PAGAR

Esta cuenta se compone según el siguiente detalle:

Detalle	2011	2010
Impuesto Renta por Pagar	5.018	11.107
IVA de Ventas	865	2.727
Retención por Pagar	205	3.055
Saldo al 31 de diciembre	6.088	16.889

11 PROVISIONES SOCIALES Y DEUDAS AL IESS

El detalle de la cuenta es el siguiente:

Detalle	2011	2010
IESS por Pagar	57	97
Décimo Tercer Sueldo	22	20
Décimo Cuarto Sueldo	110	118
15% Participación Trabajadores	3.690	4.746
Saldo al 31 de diciembre	3.879	4.980

12 PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Capital Social.- El capital social autorizado consiste de 2.213.115 participaciones de US \$1,00 cada una. Con fecha 22 de mayo de 2009 mediante escritura pública de cesión de participaciones otorgada ante el Notario Vigésimo Cuarto de Quito, Dr. Sebastián Valdivieso, suscrito en el Registro Mercantil el 17 de marzo de 2009, Julio Ricaurte y otros ceden a la Fundación de Interés Privado Don Jerónimo sus participaciones, quedando el capital social compuesto de la siguiente manera:

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

(A) La Fundación de Interés Privado denominada Don Jerónimo está constituida el 25 de enero del 2008 en la República de Panamá, ciudad de Panamá.

Reserva Legal.- La Ley de Compañías dispone que por lo menos el 5% de la utilidad anual sea apropiada como reserva legal hasta que la reserva legal alcance como mínimo el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, pero puede ser capitalizada en su totalidad.

13 UTILIDAD DEL EJERCICIO

La distribución de las utilidades es la sigue:

Detalle	Ref.	2011	2010
Utilidad Bruta		24.600	31.637
(-) 15% Participación Trabajadores		3.690	4.746
Utilidad antes de Impuesto a la Renta		20.910	26.891
Gastos No Deducibles		4.574	17.538
Utilidad gravable		25.484	44.429
(-) Impuesto a la Renta		6.116	11.107
Utilidad Neta	(B)	14.794	15.784

(B) Utilidad Neta presentada por Inmobiliaria Ricaurte Palacio C. Ltda. en la declaración de Impuesto a la Renta año 2011.

(C) La conciliación tributaria según Auditoría es la siguiente:

Detalle		2011	2010
Utilidad Bruta		24.600	31.637
(-) 15% Participación Trabajadores		3.690	4.746
Utilidad antes de Impuesto a la Renta		20.910	26.891
<u>Gastos No Deducibles:</u>		21.913	17.538
Gastos No Deducibles Varios	4.574		
Gastos Municipio años anteriores	9.706		
Exceso en Gastos de Gestión	7.633		
Utilidad gravable		42.823	44.429
(-) Impuesto a la Renta		10.278	11.107
Utilidad Neta		10.632	15.784

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 GASTOS GENERALES

El saldo de la cuenta se conforma de la siguiente manera:

Detalle	2011	2010
Compras Base 12%	0	9.790
Compras Base 0%	0	1.600
Otros Materiales e Insumos	17.167	41
Servicios de Terceros	6.328	749
Sueldos y Salarios	2.004	4.500
Aporte Patronal	243	547
Vacaciones	206	0
Decimo Tercer Sueldo	110	375
Decimo Cuarto Sueldo	22	200
Lunch y Refrigerios	0	712
Servicios Ocasionales	97	10.800
Honorarios	2.400	4.560
Luz, Agua Teléfono	456	774
Reembolso	0	515
Mantenimiento Equipo	14.568	3.009
Depreciaciones	2.177	1.821
Amortizaciones	0	15.776
Gasto de Viajes	828	3.590
Atención y Cortesías	8.748	1.488
Suministros de Oficina	0	42
Alícuotas, Cuotas y Suscripción	4.576	0
Multas e Intereses	0	38
Intereses Bancarios	0	251
Comisiones Bancarias	0	207
Servicios Bancarios	0	75
Gastos No Deducibles	4.574	6
Impuesto Salida Divisas	0	197
Saldos al 31 de diciembre	64.504	61.662

15 EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2011 y a la fecha de emisión de este informe (28 de septiembre del 2012) 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.