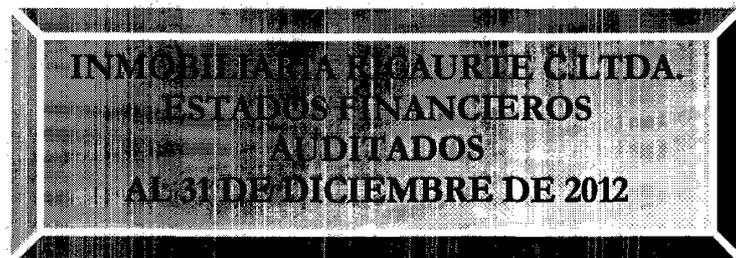


**INFORME DE  
AUDITORIA  
EXTERNA**

---



**INMOBILIARIA RICAURTE C.LTDA.**

**ÍNDICE DE CONTENIDO**

**AUDITORIA EXTERNA**

**2012**

- *INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES*
  - *ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS*
    - *BALANCE GENERAL*
    - *ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS*
  - *ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO*
    - *ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO*
- *NOTAS Y POLÍTICAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS*

INMOBILIARIA RICAURTE C.LTDA  
INFORME AUDITORÍA EXTERNA 2012

**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES** SUPERINTENDENCIA  
DE COMPAÑÍAS

Quito, 16 de Marzo del 2012

15 NOV. 2013  
OPERADOR 16  
QUITO

**A LOS SEÑORES ACCIONISTAS DE INMOBILIARIA RICAURTE C.LTDA.**

1.- Hemos auditado los Estados Financieros adjuntos de la Compañía INMOBILIARIA RICAURTE C.LTDA. por el año terminado el 31 de diciembre del 2012 y los correspondientes: Balance General, Estado de Resultados, cambios en el Patrimonio de los Accionistas y Estado de Flujo de Efectivo por el año terminado en esa fecha, así como el resumen de políticas contables significativas y otras notas explicativas.

**RESPONSABILIDAD DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

2.- La Gerencia de la Empresa " INMOBILIARIA RICAURTE C.LTDA." es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera. Esta responsabilidad incluye: el diseño, implementación y mantenimiento de controles internos relevantes, para la preparación y presentación razonable de estados financieros que no contengan distorsiones importantes, debido a fraude o error, selección y aplicación de políticas contables apropiadas y, la determinación de estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias.

**RESPONSABILIDAD DEL AUDITOR**

3.- Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada, de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento NIAAs. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos, así como que planifiquemos y realicemos una auditoría para obtener certeza razonable, sobre si los estados financieros están libres de representación errónea y no contiene distorsiones importantes.

4.- Una auditoría comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos que hemos seleccionado, incluyen la evaluación de los riesgos de representación errónea de importancia relativa de los estados financieros, ya sea debida a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes de la Compañía, para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.

Una auditoría también incluye la evaluación de si los principios de contabilidad aplicados, son apropiados y si las estimaciones contables realizadas por la gerencia son razonables, así como

**INMOBILIARIA RICAURTE C.LTDA**  
**INFORME AUDITORÍA EXTERNA 2012**

---

una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

5. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

**OPINIÓN**

6.- En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el párrafo 1 presentan razonablemente en todos los aspectos de importancia, la situación financiera de la Empresa "INMOBILIARIA RICAURTE C.LTDA." el Balance General, el Estado de Resultados la evolución del Patrimonio de los Accionistas, el Estado de Flujo de Efectivo y las políticas contables y notas explicativas, por el período terminado el 31 de diciembre del 2012; de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

7.- Además, en nuestra opinión, basándonos en la auditoría mencionada en los párrafos anteriores y en cumplimiento a las disposiciones legales vigentes, la Empresa "INMOBILIARIA RICAURTE C.LTDA." ha cumplido en forma razonable sus obligaciones tributarias en su calidad de agente de retención y de percepción por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2012.

Legalizado por:

Ing. Carlos Correa  
RNAE. No. 554



**INMOBILIARIA RICAURTE C.LTDA.**  
**ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012**

<b>ACTIVOS</b>	<b>31-dic-12</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	
Efectivo Caja y Bancos	0.00
<b>FINANCIEROS</b>	
Cuentas por cobrar clientes	0.00
Crédito Tributario IVA.	227.24
Retenciones Impuesto Renta	10,378.86
Salida de divisas	0,00
Inventarios	0,00
Mercaderías en tránsito	0,00
Otras cuentas por cobrar	133,003.50
Otros activos corrientes	0.00
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>143,609.60</b>
<b>PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO</b>	
<b>Inmuebles y Terrenos</b>	<b>437,998.38</b>
Muebles y Enseres	4,490.71
Maquinaria, muebles y Equipos	14,071.41
Equipo de Computo	0.00
Vehículos	1,205.35
Terrenos	2,212,315
Depreciacion acumulada	-224,672.89
Otras Inversiones	0.00
Otros activos no corrientes	0.00
<b>TOTAL ACTIVO FIJO</b>	<b>6</b>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>2,589,017.56</b>

Las notas a los estados financieros se encuentran a partir de la Hoja No. 9

INMOBILIARIA RICAURTE C.LTDA  
INFORME AUDITORÍA EXTERNA 2012

**INMOBILIARIA RICAURTE C.LTDA.**  
**ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012**

P A S I V O S	31-dic-12
<b>PASIVO CORRIENTE</b>	
Proveedores	0,00
Financieras locales	0,00
Cuentas por pagar	3,043.49
Impuestos	17,376.02
15% trabajadores	14,164.25
Provisiones	0,00
Transferencias casa matriz y sucursales (del exterior)	0.00
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>	<b>34583.76</b>
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	
Cuentas por pagar	0
Jubilacion patronal y desahucio	0,00
Otros Pasivos	0.00
<b>TOTAL PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>0.00</b>
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>34,583.76</b>
<b>PATRIMONIO</b>	
Capital social	2,213,115.00
Reservas	790.41
Otras Reservas	0.00
Resultados acumulados	299,549.78
(-)Pérdida acumulada de ejercicios	0.00
Utilidad del ejercicio	40,978.61
	<b>2,554,433.8</b>
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<b>2,589,017.56</b>

Las notas a los estados financieros se encuentran a partir de la Hoja No. 9

**INMOBILIARIA RICAURTE C.LTDA.**  
**ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS**  
**ESTADO DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012**

	31-dic-12
<b>INGRESOS OPERACIONALES</b>	
Ventas	185,935.04
Costos	0.00
Utilidad Bruta en Ventas	<b>185,935.04</b>
<b>GASTOS OPERACIONALES</b>	
Gastos administrativos	113,416.16
<b>UTILIDAD OPERACIONAL</b>	<b>113416.16</b>
<b>NO OPERACIONALES</b>	
Otros ingresos	0
<b>RESULTADO EJERCICIO</b>	<b>72,518.88</b>
15% TRABAJADORES	14,164.25
25% IMPUESTO RENTA	2,995.53
<b>UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO</b>	<b>75,547.91</b>

Las notas a los estados financieros se encuentran a partir de la Hoja No. 9

**INMOBILIARIA RICAURTE C.LTDA.  
ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS  
ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012**

	Saldos 31-dic-12
Capital Social	2,213,115.00
Reservas	790.41
Utilidad no distribuida ejercicios	299,549.78
Resultados del ejercicio	40,978.61
	<b>2,554,433.80</b>

Las notas a los estados financieros se encuentran a partir de la Hoja No.

**POLÍTICAS Y NOTAS A LOS  
ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012**

**A.- ASPECTOS LEGALES Y ESTATUTARIOS**

La Compañía " INMOBILIARIA RICAURTE C.LTDA.", se constituyó mediante Escritura Pública celebrada en la ciudad de Quito, el 6 de abril de 2010, ante el Notario Primero Dr. Marco Antonio Vela Vasco, con la Resolución No. S.C.I.J.D.J.C.Q-10.00.2099, de la Superintendencia de Compañías e inscrita en el Registro Mercantil el 06 de abril de 2010, bajo la especie de Sociedad Anónima y con la denominación de " COBRA PERU S.A."

El plazo de duración de la Compañía es e 50 años a partir del 6 de abril de 2010, vence el 6 de abril del 2060.

El objeto social básico que tiene la compañía es: "...La compañía tendrá por objeto: ACTIVIDADES DE COMPRA, VENTA, ALQUILER Y EXPLOTACION DE BIENES INMUEBLES..."

El capital suscrito inicial fue de setecientos sucres y con fecha 22 de agosto del 2000, este capital quedó en ochocientos dólares.

La compañía está gobernada por la Junta General de Accionistas y administrada por el Directorio, el Presidente, y el Gerente, la representación legal, judicial y extrajudicial está a cargo del Gerente General.

El Gerente General y el Presidente, son elegidos por la Junta General de Accionistas para un período de cinco años, pudiendo ser reelegidos indefinidamente. Los actuales nombramientos se encuentran vigentes hasta el 26 de marzo del 2017.

## **C- POLÍTICAS Y PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD**

### **2.1 BASES DE PRESENTACION**

**Bases de presentación y revelación.-** Los estados financieros de INMOBILIARIA RICAURTE C.LTDA., comprenden los estados de situación financiera al 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 sus respectivas notas. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF y surgen de los registros contables de la Compañía que son presentados en la moneda funcional en el Ecuador (dólar de los Estados Unidos de América).

### **2.2. JUICIOS, ESTIMACIONES Y SUPUESTOS SIGNIFICATIVOS**

Ciertos saldos incluidos en los estados financieros involucran el uso de juicios y estimaciones en la aplicación de las políticas contables. Estos juicios y estimaciones se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo a las circunstancias. Las estimaciones contables resultantes, por definición, muy pocas veces serán iguales a los resultados reales, pero se ha aplicado la mejor estimación y criterio para su reconocimiento.

***Estimados y supuestos***

Los principales supuestos en relación con hechos futuros y otras fuentes de las estimaciones propensas a variaciones a la fecha de los estados financieros y que por su naturaleza pueden causar ajustes a las cifras de los activos y pasivos en los estados financieros del próximo año, se presentan a continuación:

***Deterioro de propiedad, planta y equipo***

La Compañía estima que no existen indicios de deterioro para ninguno de sus activos que componen la propiedad, planta y equipo a la fecha de los estados financieros. Sobre una base anual, y cuando se detecta la existencia de algún indicio de deterioro, la Compañía efectúa las respectivas evaluaciones y comparaciones necesarias para determinar el importe recuperable de los activos.

***Vida útil y valor residual de activos***

La Compañía revisa la vida útil estimada de los activos de forma anual considerando que estos importes no son definitivos y únicamente representan el patrón esperado de uso de los activos en el tiempo. En el año 2012 no hubo modificación en la vida útil de la propiedad, planta y equipo

La Compañía no estima valor residual de sus activos por considerarlos obsoletos al momento de la conclusión de su vida útil.

**2.3 EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO**

El efectivo y equivalentes al efectivo reconocido en los estados financieros comprende el efectivo en caja y cuentas corrientes bancarias de libre disponibilidad.

Estas partidas se registran a su costo histórico, que no difiere significativamente de su valor de realización.

**2.4 INVENTARIOS Y COSTO DE VENTAS**

Los inventarios se encuentran medidos al menor entre el costo y su valor neto de realización (VNR). Este importe representa el precio de venta estimado menos todos los costos terminación y los costos necesarios para su venta.

Las importaciones en tránsito se encuentran registradas a su costo de adquisición que implica los costos de importación capitalizables hasta la fecha de presentación del estado de situación financiera.

Los rubros que componen los inventarios se encuentran valuados a su costo promedio ponderado de adquisición.

Los inventarios incluyen una provisión para reconocer pérdidas por desperdicio la cual es determinada en función de un análisis del desperdicio real de utilización en la producción o venta y registrada en los resultados del ejercicio.

El costo de ventas representa el costo de reposición de los inventarios al momento de la venta, expresado en dólares de los Estados Unidos de América al cierre del ejercicio.

## **2.5 PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO**

**Reconocimiento.-** Se reconoce como propiedad, planta y equipo a aquellos activos que se encuentran para su uso en la administración, comercialización y distribución y su vida útil sea superior a cinco años. En cuanto a la política monetaria, la compañía evaluará un monto razonable para los activos adquiridos en grupo o en conjunto observando su importancia relativa y expectativa de uso.

**Medición en el momento del reconocimiento.-** Las partidas de propiedad, planta y equipo se medirán inicialmente por su costo.

El costo de la propiedad, planta y equipo comprenderán los desembolsos realizados por concepto de la adquisición, deduciendo cualquier tipo de descuento, e incluirá todos los costos necesarios para dejar al activo en las condiciones necesarias para ser utilizados.

En caso de que se construya una propiedad, planta y equipo, se deberá considerar los costos de mano de obra, materiales, honorarios a técnicos y todos los costos directamente relacionados a la construcción del bien.

Adicionalmente, se considerará como parte del costo de los activos, los costos por préstamos directamente atribuibles a la adquisición o construcción de activos calificados, así como los costos que representen las obligaciones por desmantelamiento y reparación.

**Medición posterior al reconocimiento.-** Posterior al reconocimiento inicial, los componentes de la propiedad, planta y equipo son registrados al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen. Cuando un elemento significativo de la propiedad, planta y equipo requiere ser reemplazado, éste es dado de baja reconociendo su efecto en resultados y se reconoce como activo el nuevo componente de propiedad, planta y equipo.

**Método de depreciación, vidas útiles y valor residual.-** El costo de propiedades, planta y equipo se deprecia aplicando el método de línea recta. En forma general, la vida útil y el método de depreciación para un bien no son definitivos, debiéndose los tomar únicamente como guía de un promedio normal y razonable de la utilización de los bienes, por lo tanto son revisados al final de cada período sobre el que se informa, reconociendo cualquier cambio en su importe como una estimación contable.

Las vidas útiles para cada grupo significativo de activos se presentan en el siguiente detalle:

<u>Grupo de activos</u>	<u>Vida útil (en años)</u>
Edificios	20
Vehículos	5
Muebles y enseres y equipos de oficina	10
Equipos de computación	3
Maquinaria	10

**Baja de propiedad, planta y equipo.-** La propiedad, planta y equipo puede darse de baja por diferentes circunstancias: venta, obsolescencia o desuso, daño irreparable, sustitución por mejora, siniestro, hurto o caso fortuito. La utilidad o pérdida ocasionada en la baja por retiro o venta de una partida de propiedades, planta y equipo equivale a la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo a la fecha de la transacción y se incluye en el resultado del período. Las ganancias no se clasificarán como ingresos operacionales sino como utilidad en venta de activos fijos.

**Deterioro.-** Al final de cada período, INMOBILIARIA RICAURTE C.LTDA, evalúa los valores en libros de sus activos a fin de determinar si existe un indicio de deterioro. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo o unidad generadora de efectivo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna). Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados, salvo si el activo se registra a un importe revaluado, en cuyo caso se debe considerar la pérdida por deterioro como una disminución en la revaluación.

## **2.6 IMPUESTOS**

El gasto por impuesto a las utilidades de cada período recoge tanto el impuesto a la renta como los impuestos diferidos. Los activos y pasivos tributarios para el ejercicio actual y ejercicios anteriores son medidos al monto que se espera recuperar o pagar a las autoridades tributarias.

**Impuesto corriente.-** El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad imponible registrada durante el año. La utilidad imponible difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles.

**Tarifa impuesto a la renta año 2012 y sucesivos.-** De conformidad con el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones promulgado en el Suplemento del Registro Oficial No. 351 de fecha diciembre 29 de 2010, se incluye entre otros aspectos tributarios la reducción progresiva en tres puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta para sociedades, así tenemos: 24% para el año 2011, 23% para el año 2012 y 22% a partir del año 2013.

En general, los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

## **2.7 PROVISIONES**

Las provisiones son reconocidas cuando INMOBILIARIA RICAURTE C.LTDA. tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita como resultado de un suceso pasado, puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación y es altamente probable que se tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación.

El importe sobre el cual se debe registrar la provisión debe ser la mejor estimación que represente el monto necesario para cancelar la obligación al término de cada período, considerando todos los riesgos y las incertidumbres inherentes. La provisión se mide aplicando el valor presente de los flujos de fondos que se esperan incurrir al momento de su cancelación.

## **2.8 BENEFICIOS A EMPLEADOS**

**Obligaciones por beneficios definidos: Jubilación patronal y desahucio.-** El importe de las obligaciones por beneficios definidos (jubilación patronal y desahucio) es determinado utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, realizado por un profesional independiente (actuuario).

Las ganancias o pérdidas actuariales que puedan surgir de los cambios en las hipótesis actuariales aplicadas por el actuuario se reconocen inmediatamente en los resultados del año.

El importe de las obligaciones de beneficios definidos es reconocido en los resultados del ejercicio hasta que el trabajador adquiera su derecho a aplicar a dichos beneficios, en cuyas circunstancias se realizará el pago contra la provisión constituida para el efecto.

**Participación a trabajadores.-** La compañía reconoce un pasivo y un gasto producto de la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía en cada año. El importe de este beneficio se calcula directamente de la utilidad contable antes de impuestos en apego a la normativa del Código de Trabajo y disposiciones complementarias. El porcentaje para el cálculo equivale al 15% de la utilidad contable.

## **2.9 ARRENDAMIENTOS OPERATIVOS**

Un arrendamiento operativo es aquel en el cual no se transfieren todos los riesgos y ventajas derivados de la utilización del bien objeto del arrendamiento. El importe del arrendamiento se pacta por acuerdo entre las partes y se reconoce un gasto de forma lineal por el período estipulado en el acuerdo.

## **2.10 INGRESOS**

Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, considerando el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

**Ingresos por venta de bienes.-** Los ingresos ordinarios provenientes de la venta de bienes son reconocidos por la compañía cuando la entidad ha transferido al comprador los riesgos y ventajas, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes, esto implica que la entidad ya no controla, no administra, ni retiene el bien. Adicionalmente, se espera obtener beneficios económicos de la transacción y el importe de estos beneficios, así como el de los costos incurridos en la transacción, se puede medir de forma fiable.

**Ingresos por prestación de servicios.-** Los ingresos derivados de la prestación del servicio se reconocen en base a su grado de realización en base al cual los ingresos de actividades ordinarias se reconocen en los periodos contables en los cuales tiene lugar la prestación del servicio. Adicionalmente, los ingresos son reconocidos en la medida en que se espere obtener beneficios económicos y el grado de realización de la transacción, al final del periodo sobre el que se informa, pueda ser medido de forma fiable.

## **2.11 COSTOS Y GASTOS**

Los costos y gastos se registran sobre la base del costo. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos en función de su devengamiento respetando la esencia sobre la forma y se clasifican por su función.

## **2.12 INSTRUMENTOS FINANCIEROS**

### **ACTIVOS FINANCIEROS NO DERIVADOS**

**Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar.-** Los documentos y cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinados que no son cotizados en un mercado activo. Estos activos inicialmente se reconocen al valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posteriormente al reconocimiento inicial los documentos y cuentas por cobrar se valorizan al costo amortizado usando el método de interés efectivo menos pérdidas por deterioro. Las ganancias o pérdidas se reconocen en resultados cuando los documentos y cuentas por cobrar son dados de baja. El período de crédito promedio sobre la venta de bienes es de 30 y 60 días.

Las cuentas por cobrar comerciales incluyen una provisión para reducir su valor al de probable realización. Dicha provisión se constituye en función de un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas.

## **2.13 PASIVOS FINANCIEROS**

**Préstamos.-** Representan pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción incurridos.

**Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar.-** Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Se registran a valor razonable al momento de su reconocimiento inicial, no se miden al costo amortizado debido a que el período de crédito promedio para la compra de ciertos bienes es de 60 y 90 días.

**Baja de un pasivo financiero.-** Los pasivos financieros son dados de baja por la Compañía cuando la obligación ha sido pagada o cancelada o bien su exigencia haya expirado. Cuando un pasivo financiero es reemplazado por otro pasivo financiero, la Compañía cancela el original y reconoce un nuevo pasivo financiero. Las diferencias que se pudieran producir de tales reemplazos de pasivos financieros son reconocidas en los resultados del año en que ocurran.

## **2.14 MODIFICACIONES E INCORPORACIÓN DE NUEVAS NORMAS FINANCIERAS**

La Compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) e Interpretaciones del Comité (CINIIF) nuevas y revisadas que han sido emitidas pero aún no son efectivas:

**C.1.- CONTROL INTERNO ADMINISTRATIVO**

En el desarrollo de nuestro trabajo, se procedió a analizar detalladamente los controles internos que la Compañía ha adoptado, para garantizar la confiabilidad de los registros contables y su veracidad de conformidad con el examen practicado, se concluye que el control interno de la Empresa es razonable y por lo tanto proporciona validez y seguridad a las operaciones de la Empresa.

Dichas operaciones se realizaron cumpliendo disposiciones legales vigentes en el país, además los recursos puestos a disposición de la Administración de la Empresa han sido destinados al cumplimiento del objetivo social y a su mantenimiento.

**C.2.- PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados y las Normas Ecuatorianas de Contabilidad. A partir del año 2012 la Empresa adoptará las Normas Internacionales de Información Financiera NIIFS.

Los períodos contables coinciden con el año fiscal. La presentación de los estados financieros, cumplen con los requisitos de la práctica contable en general.

**SISTEMA DE CONTABILIDAD**

El Sistema de Contabilidad es computarizado y se denomina POSCYE, cuya licencia y autorización ha sido debidamente comprada por la empresa. El Estado de Pérdidas y Ganancias está preparado a costos históricos.

**PROVISIONES Y GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR**

Los costos y gastos del período tributario son reconocidos evidenciando las transacciones u operaciones contables que corresponden al mismo, aunque sus pagos o desembolsos deban realizarse en el futuro.

Se ha procedido a realizar las provisiones normales de aquellos gastos como sueldos, sobre tiempos y otros costos, que habiéndose generado en el período contable terminado, deberán ser pagados en el período inmediato posterior.

**CUENTAS POR COBRAR**

Cuentas por cobrar clientes	0.00
Crédito Tributario IVA.	227.24
Retenciones Impuesto Renta	10,378.86
Salida de divisas	0,00
Inventarios	0,00
Mercaderías en tránsito	0,00
Otras cuentas por cobrar	133,003.50
Otros activos corrientes	0.00
<b>TOTAL</b>	<b>143,609.60</b>

Este grupo de cuentas son valores a recuperarse el próximo año por concepto de clientes, otras cuentas por cobrar empleados, así como Crédito Tributario por retenciones de impuesto a la renta.

**INVENTARIOS**

<b>2012</b>	
Inventario Materia Prima	0,00
Inventario Suministros	0,00
Inventario Terminados	0,00
Mercaderías en tránsito	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>0,00</b>

Corresponde a las existencias al final del periodo.

**PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO**

<b>Inmuebles y Terrenos</b>	437,998.38
Muebles y Enseres	4,490.71
Maquinaria, muebles y Equipos	14,071.41
Equipo de Computo	0.00
Vehículos	1,205.35
Terrenos	2,212,315
Depreciacion acumulada	-224,672.89
Otras Inversiones	0.00
Otros activos no corrientes	0.00
<b>TOTAL ACTIVO FIJO</b>	<b>2,445,407.96</b>

<b>MOVIMIENTO ACTIVOS PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO</b>	
<b>SALDO INICIAL ENERO 2012</b>	
<b>DISMINUCIONES</b>	
Inmuebles	437998.38
Maquinarias y otros	14071.41
<b>Depreciaciones acumuladas</b>	
Depreciaciones acumuladas	(-224672.89)
Depreciación 2012	(-224672.89)
<b>SALDO FINAL DICIEMBRE 2012</b>	<b>227396.90</b>

**PASIVO**

**PASIVO CORRIENTE**

**INFORME AUDITORÍA EXTERNA 2012**

<b>PASIVO CORRIENTE</b>	
Proveedores	0,00
Financieras locales	0,00
Cuentas por pagar	3,043.49
Impuestos	17,376.02
15% trabajadores	14,164.25
Provisiones	0,00
Transferencias casa matriz y sucursales (del exterior)	0.00
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>	<b>34583.76</b>

Las aplicaciones realizadas en las cuentas que integran los pasivos corrientes se refieren a obligaciones contraídas con proveedores de bienes y servicios nacionales y el impuesto a la renta del año 2012.

**PASIVO NO CORRIENTE**

<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>2012</b>
Cuentas por pagar		0.00
Jubilacion patronal y desahucio		0,00
Otros Pasivos		0.00
<b>TOTAL PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>0.00</b>

**PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS**

<b>PATRIMONIO</b>	
Capital social	2,213,115.00
Reservas	790.41
Otras Reservas	0.00
Resultados acumulados	299,549.78
(-)Perdida acumulada de ejercicios	0.00
Utilidad del ejercicio	40,978.61
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>2,554,433.8</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<b>2,589,017.56</b>

Estos rubros representan las cuentas de propiedad de los Accionistas de la Empresa: "INMOBILIARIA RICAURTE C.LTDA."

**C.3.4- RESULTADOS DEL EJERCICIO**

El resultado del ejercicio es una ganancia por el valor neto de 40978.61 dólares.

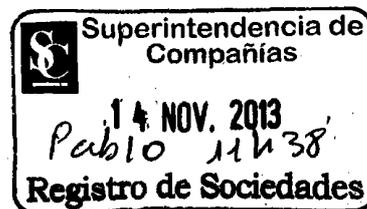
**C.3.5- EVENTOS SUBSECUENTES**

legal, no tiene ningún evento subsecuente por registrar.



55224

Quito, 13 de Noviembre de 2013



Señores  
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS  
Presente.-

DE mis consideraciones:

Por medio de la presente hago a usted llegar los originales del Informe de Auditoría de los Balances de mi representada por el año 2012, en respuesta a su comunicación fechada con 28 de octubre y que fuera recibida por nuestra parte el día 12 de noviembre de 2013.

Con fecha 24 de octubre se entregó a la Superintendencia de Compañías se hizo llegar las dos primeras hojas del Informe de Auditoría originales conteniendo el extracto de la Auditoría por lo que ahora procedemos a entregar el Informe completo a excepción de esas dos hojas que ya las tienen en su poder.

Documentos que se entregan para los fines administrativos y de control pertinentes.

Atentamente,

Julio Ricaurte

REPRESENTANTE LEGAL  
INMOBILIARIA RICAURTE PALACIO CIA. LTDA.  
RUC 1790734188001 EXPEDIENTE 17101

ADJUNTO: INFORME AUDITORIA 2012 COMPLETO, COPIA COMUNICACIÓN SUPERCÍAS.



13 NOV 2013

.....  
*Srta. Bernarda Rueda O.*  
C.A.U. - QUITO



**SUPERINTENDENCIA  
DE COMPAÑÍAS**

T. 52386  
OFICIO No.SC.SG.DRS.Q.2013.9013.34794

Distrito Metropolitano de Quito, a 28 de octubre de 2013

Señor  
Julio Teodoro Ricaurte Mera  
Presidente Ejecutivo de la compañía  
INMOBILIARIA RICAURTE PALACIO CIA. LTDA.  
Presente

De mi consideración:

En atención a su petición de 15 de octubre de 2013, receptada en esta Superintendencia de Compañías el 24 de los mismos mes y año, cúpleme manifestarle que, el informe de Auditoría Externa correspondiente al año 2012, no fue registrado, por cuanto el documento se encuentra incompleto.

Adjunto el informe de obligaciones pendientes.

Finalmente le informo que, en cumplimiento de la política gubernamental de transparentar la información y por ser uno de los objetivos estratégicos institucionales, la Superintendencia de Compañías pone a su disposición el Directorio de Compañías Activas a nivel nacional. Para utilizar esta herramienta de consulta, deberá ingresar a la página web institucional [www.supercias.gob.ec](http://www.supercias.gob.ec), en el enlace "Portal de Información" pulsar "Consulta de Compañías". En esta ventana, encontrará el ícono "Directorio de compañías activas", en donde podrá realizar la búsqueda por el RUC, nombre o número de expediente de la empresa. De esta forma, será posible consultar los datos generales de una compañía, así como también los relativos a los socios y/o accionistas de las sociedades mercantiles; y, desde luego, extraer la información antedicha en formato Excel.

Atentamente,

Dra. Gladys Yugcha de Escobar  
DIRECTORA DE REGISTRO DE SOCIEDADES  
INTENDENCIA DE COMPAÑÍAS DE QUITO  
gladysy@supercias.gob.ec

A.A.T

Adjunto lo indicado.