



Accountants &
business advisers

INMOBILIARIA RÍO BLANCO S.A. - RIBLASA

Informe sobre el examen de los
estados financieros

Años terminados al 31 de
diciembre de 2011 y 2010



DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES



A los Accionistas
INMOBILIARIA RÍO BLANCO S.A. - RIBLASA
Guayaquil, Ecuador

1. Hemos examinado los estados financieros adjuntos de **INMOBILIARIA RIO BLANCO S.A. - RIBLASA**, los cuales incluyen los balances generales por los años terminados al 31 de diciembre del 2011 y 2010, los estados de resultados, inversión de los accionistas y flujos de efectivo, por los años terminados en esas fechas y un resumen de las políticas contables más significativas y otra información explicativa (Expresados en USDólares)

Responsabilidad de la administración sobre los Estados Financieros:

2. La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros, en concordancia con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantenimiento del control interno que permita la elaboración de estados financieros libres de equivocaciones materiales, debido a fraude o error; la selección y aplicación de apropiadas políticas contables; y, la determinación de estimaciones contables que sean lo suficientemente razonables de acuerdo con las circunstancias.

Responsabilidad del auditor:

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los mencionados estados financieros, basada en nuestra auditoría. Nuestros exámenes se efectuaron de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Estas normas requieren el cumplimiento de disposiciones éticas, así como la planeación y ejecución de una auditoría que tenga como objetivo obtener una seguridad razonable, pero no absoluta, para determinar si los estados financieros se encuentran libres de errores materiales. Una auditoría implica la ejecución de procedimientos para obtener evidencia suficiente sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la valoración de riesgos por equivocaciones materiales que puedan afectar los estados financieros, debido a error o fraude. Al realizar la valoración de estos riesgos, consideramos el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, lo que permite diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también evalúa las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de los estimados contables realizados por la Administración, así como la evaluación de la presentación de los estados financieros tomados en conjunto. Nosotros creemos que la evidencia de auditoría obtenida es suficiente y apropiada para sustentar nuestra opinión.

PBX (593-4) 2453883 - 2450889 | Fax (593-4) 2450886
E-mail pkf@pkfecuador.com | www.pkfecuador.com
PKF & Co. | Av. 9 de Octubre 1911 y Los Ríos, Edificio Finansur Piso 12 Of. 2 | P.O. Box: 09-06-2045 | Guayaquil | Ecuador

Tel (593-2) 2263959 - 2263960 | Fax (593-2) 2256814
PKF & Co. | Av. República de El Salvador 836 y Portugal, Edificio Prisma Norte Piso 4 Of. 404 | Quito | Ecuador



Accountants &
business advisers

Opinión:

4. En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de **INMOBILIARIA RIO BLANCO S.A. - RIBLASA**, por los periodos terminados al 31 de diciembre de 2011 y 2010, su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con las normas de contabilidad descritas en la Nota B.

PKF & Co,

27 de abril del 2012
Guayaquil, Ecuador

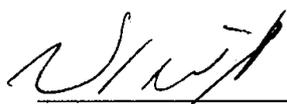
Edgar Naranjo L.
Licencia Profesional No.16.485
Superintendencia de Compañías No.015



INMOBILIARIA RIO BLANCO S.A. - RIBLASA**BALANCES GENERALES**

(Expresados en USDólares)

	Años terminados al 31 de diciembre de	
	2011	2010
ACTIVO		
ACTIVO CORRIENTE:		
Efectivo (Nota C)	16,867.65	24,161.65
Cuentas y documentos por cobrar (Nota D)	36,757.47	9,827.51
Gastos pagados por anticipado (Nota E)	30,363.06	23,114.10
TOTAL DEL ACTIVO CORRIENTE	83,988.18	57,103.26
ACTIVOS FIJOS (Nota F)	760,038.33	657,735.11
OTROS ACTIVOS (Nota G)	671,587.94	611,216.58
TOTAL DEL ACTIVO	1,515,614.45	1,326,054.95
PASIVO E INVERSIÓN DE LOS ACCIONISTAS		
PASIVO CORRIENTE		
Cuentas por pagar	3,428.15	3,682.49
TOTAL PASIVO CORRIENTE	3,428.15	3,682.49
OTROS PASIVOS (Nota H)	422,040.19	200,000.00
INVERSIÓN DE LOS ACCIONISTAS (Nota I)		
Capital social	4,466.00	4,466.00
Reservas	1,053,888.46	1,053,888.46
Donaciones	134,410.44	134,410.44
Pérdidas acumuladas	(102,618.79)	(70,392.44)
	1,090,146.11	1,122,372.46
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	1,515,614.45	1,326,054.95

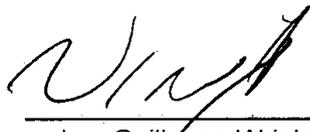

 Ing. Guillermo Wright
 Gerente General


 CPA. Rina Rivera
 Contadora

INMOBILIARIA RIO BLANCO S.A. - RIBLASA**ESTADOS DE RESULTADOS**

(Expresados en USDólares)

	Años terminados al 31 de diciembre de	
	2011	2010
INGRESOS:		
Por arrendamiento	91,236.71	76,236.71
Otros ingresos (Nota J)	32,093.33	34,644.81
	<u>123,330.04</u>	<u>110,881.52</u>
GASTOS OPERACIONALES:		
Gastos administrativos	153,794.23	128,759.03
Otros gastos	1,762.16	2,713.77
	<u>155,556.39</u>	<u>131,472.80</u>
PÉRDIDA	<u>(32,226.35)</u>	<u>(20,591.28)</u>



 Ing. Guillermo Wright
 Gerente General



 CPA. Rina Rivera
 Contadora

Veá notas a los estados financieros

INMOBILIARIA RIO BLANCO S.A. - RIBLASA
ESTADOS DE INVERSIÓN DE LOS ACCIONISTAS
AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010

(Expresados en USDólares)

	<u>Capital Social</u>	<u>Reserva Legal</u>	<u>Reserva de Capital</u>	<u>Reserva por Valuación</u>	<u>Total Reservas</u>	<u>Donaciones</u>	<u>Pérdidas Acumuladas</u>
Saldo al 1 de enero del 2010	4,466.00	281.27	65,540.01	988,067.18	1,053,888.46	134,410.44	(49,801.16)
Pérdida							(20,591.28)
Saldos al 31 de diciembre del 2010	4,466.00	281.27	65,540.01	988,067.18	1,053,888.46	134,410.44	(70,392.44)
Pérdida							(32,226.35)
Saldos al 31 de diciembre del 2011	<u>4,466.00</u>	<u>281.27</u>	<u>65,540.01</u>	<u>988,067.18</u>	<u>1,053,888.46</u>	<u>134,410.44</u>	<u>(102,618.79)</u>


 Ing. Guillermo Wright
 Gerente General


 CPA. Rina Rivera
 Contadora

Vea notas a los estados financieros

INMOBILIARIA RIO BLANCO S.A. - RIBLASA**ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO**

(Expresados en USDólares)

	Años terminados al 31 de diciembre de	
	2011	2010
CONCILIACIÓN DE LA PÉRDIDA DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
PÉRDIDA NETA	(32,226.35)	(20,591.28)
Partidas conciliatorias:		
Depreciaciones y amortizaciones	48,413.92	45,677.42
Utilidad en venta de activos fijos		(2,187.76)
	<u>16,187.57</u>	<u>22,898.38</u>
Cambios netos en activos y pasivos		
Cuentas por cobrar	(26,929.96)	14,512.38
Gastos pagados por anticipado	(7,248.96)	(6,839.32)
Cuentas por pagar	(254.34)	(496.74)
	<u>(34,433.26)</u>	<u>7,176.32</u>
Efectivo proveniente de actividades de operación	(18,245.69)	30,074.70
Actividades de Inversión:		
Adiciones de activos fijos	(150,717.14)	(16,383.18)
Venta de activos fijos		4,375.52
Inversiones a largo plazo	(60,371.36)	56,388.79
Efectivo neto proveniente de (usado en) las actividades de Inversión	<u>(211,088.50)</u>	<u>44,381.13</u>
Actividades de Financiamiento:		
Préstamos de relacionadas	222,040.19	(79,990.00)
Efectivo neto (usado en) proveniente de actividades de Financiamiento	<u>222,040.19</u>	<u>(79,990.00)</u>
Disminución del efectivo	(7,294.00)	(5,534.17)
Efectivo al inicio del año	<u>24,161.65</u>	<u>29,695.82</u>
Saldo del efectivo al final del año	<u><u>16,867.65</u></u>	<u><u>24,161.65</u></u>


 Ing. Guillermo Wright
 Gerente General


 CPA. Rina Rivera
 Contadora

INMOBILIARIA RÍO BLANCO S.A. - RIBLASA**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011 Y 2010**

(Expresadas en USDólares)

A. INMOBILIARIA RÍO BLANCO S.A. - RIBLASA:

Fue constituida el 30 de marzo de 1983 en Guayaquil, Ecuador. Su objeto social es dedicarse a la construcción, manejo y administración de inmuebles urbanos y rurales, propios o arrendados así como usar, gozar y disponer de la propiedad aportada o de los bienes que en el futuro adquiera la Compañía para incrementar su capital social

B. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES:

La Compañía mantiene sus registros contables en USDólares y de acuerdo con los principios contables del Ecuador, que son los mismos utilizados en la preparación de los estados financieros. A continuación mencionamos los principios contables más importantes que se han utilizado:

Activos fijos: Están registrados al costo de adquisición. Las erogaciones por mantenimiento y reparaciones se cargan a gastos al incurrirse en ellas. La depreciación se calcula por el método de línea recta, tomando como base la vida útil estimada de los activos, que se detallan a continuación:

<u>ACTIVOS</u>	<u>AÑOS</u>
Edificios	20
Vehículos	5
Muebles y enseres	10
Equipos de computación	3
Equipos de oficina	10

Ingresos y gastos: Se contabilizan por el método devengado: los ingresos cuando se producen y los gastos cuando se causan.

Las inversiones permanentes: Son contabilizadas al costo de adquisición.

Moneda local: A partir del 10 de enero del 2000 el USDólar es la moneda de uso local en la República del Ecuador.

C. EFFECTIVO:

	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Caja Chica	30.00	30.00
Banco local	16,837.65	24,131.65
	<u>16,867.65</u>	<u>24,161.65</u>

INMOBILIARIA RÍO BLANCO S.A. - RIBLASA**D. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR:**

Un detalle a continuación:

	Al 31 de diciembre del	
	2011	2010
Clientes	728.00	1,724.00
Accionistas	6,739.43	
Empleados	8,275.04	3,275.00
Anticipo a proveedores	20,500.00	
Varios	515.00	4,828.51
	<u>36,757.47</u>	<u>9,827.51</u>

E. GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO:

Un detalle a continuación:

	Al 31 de diciembre del	
	2011	2010
Seguros	196.74	491.82
Anticipos de impuesto a la renta	21,920.08	15,408.16
Retenciones en la fuente	8,222.83	7,214.12
Crédito tributario	23.41	
	<u>30,363.06</u>	<u>23,114.10</u>

F. ACTIVOS FIJOS:

	Saldo al 01/01/2011	Adiciones	Saldo al 31/12/2011
Terrenos	230,867.78		230,867.78
Edificios	416,922.69	15,640.10	432,562.79
Muebles y enseres	31,246.98	5,366.97	36,613.95
Equipos de oficina	571.20		571.20
Equipos de seguridad	1,624.25		1,624.25
Equipos de computación	271.47	1,582.20	1,853.67
Vehículos	138,523.93		138,523.93
	<u>820,028.30</u>	<u>22,589.27</u>	<u>970,745.44</u>
Depreciación acumulada	<u>(162,293.19)</u>	<u>(48,413.92)</u>	<u>(210,707.11)</u>
	<u>657,735.11</u>	<u>(25,824.65)</u>	<u>760,038.33</u>

G. OTROS ACTIVOS:

Al 31 de diciembre del 2011 está conformado por:

		Al 31 de diciembre del	
		2011	2010
<u>Inversiones</u>			
En acciones	(1)	80,000.00	80,000.00
		<u>80,000.00</u>	<u>80,000.00</u>
<u>Otros</u>			
Documentos por cobrar largo plazo	(2)	271,142.33	210,770.97
Cuentas por cobrar largo plazo	(3)	320,000.00	320,000.00
Depósitos en garantía		445.61	245.61
		<u>591,387.94</u>	<u>531,216.58</u>
		<u>671,587.94</u>	<u>611,216.58</u>

INMOBILIARIA RÍO BLANCO S.A. - RIBLASA**G. OTROS ACTIVOS:** (Continuación)

- (1) Corresponde a importes entregados a Ecuafontes S.A., para la constitución de la Compañía Centros Médicos del Sur M.E.D.I.K.A.L. S.A., esto representaría el 20% del paquete accionado de dicha sociedad (Ver Nota L).
- (2) Corresponde a cuentas por cobrar por la adquisición de un terreno en la Urbanización La Ribera de Batán en el 2009. Esta compra fue realizada entre cuatro compañías, cancelando la totalidad de la compra Río Blanco y se cargo las cuentas por cobrar a las respectivas empresas que a continuación se detallan:

	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Alpha Business Investments Corp		92,048.03
Dagos Platz S.A. (antes Dagos Holding S.A.)	113,095.77	92,048.02
Beagle Parv S.A. (antes Beagle Sun Corp.)	44,950.78	26,674.92
Advantage Allied Partners	113,095.78	
	<u>271,142.33</u>	<u>210,770.97</u>

- (3) Corresponde valores entregados a Ecuafontes S.A., en calidad de préstamo a 3 años plazo cuyo vencimiento es el 26 de febrero del 2011, a una tasa del 10% anual (Ver Nota L).

H. OTROS PASIVOS:

Incluye principalmente US\$422,040.19 (En el 2010 US\$200,000.00) por préstamo del accionista. Incluye también US\$17,062.19 por jubilación patronal.

I. INVERSION DE LOS ACCIONISTAS:

Capital social: Representa 4,466 acciones comunes al valor nominal de US\$1.00 cada una.

Reservas: Las reservas patrimoniales están constituidas por:

Reserva legal		281.27
Reserva de capital	(1)	65,540.01
Reserva por valuación	(2)	<u>988,067.18</u>
		<u>1,053,888.46</u>

- (1) **Reserva de capital:** En esta cuenta se incluyen los saldos de las siguientes cuentas, transferidas al 31 de diciembre del 2000: Reserva por revalorización del patrimonio y Reexpresión monetaria. Conforme a la Resolución No 01.Q.ICI.017 de la Superintendencia de Compañías, publicada en R.O.# 483 del 28 de diciembre del 2001, la Compañía podrá compensar las pérdidas del ejercicio y las acumuladas con el saldo acreedor de esta cuenta, pero si no es suficiente, se utilizarán los saldos acreedores de las cuentas reserva por valuación y reserva por donaciones. Esta compensación deberá ser aprobada por la Junta General de Accionistas.

INMOBILIARIA RÍO BLANCO S.A. - RIBLASA**I. INVERSION DE LOS ACCIONISTAS:** (Continuación)

- (2) Reserva por valuación: Originada por el ajuste a valor de mercado de bienes inmuebles, su saldo acreedor puede ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas.

Pérdidas acumuladas: La Ley de Régimen Tributario Interno permite la compensación de pérdidas obtenidas en el ejercicio, con las ganancias que se obtuvieren dentro de los cinco períodos impositivos siguientes, sin que exceda en cada período del 25% de dichas ganancias.

J. OTROS INGRESOS:

Al 31 de diciembre del 2011, incluye principalmente US\$32,093.33 (En el 2010 US\$32,000) por intereses ganados por el préstamo realizado a Ecuafontes S.A. (Ver Nota L).

K. PARTICIPACIÓN DE LOS TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES E IMPUESTO A LA RENTA:

De acuerdo con las leyes laborales vigentes, la Compañía debe destinar el 15% de su utilidad líquida antes de impuesto sobre la renta para repartirlo entre sus trabajadores. La empresa no tiene empleados.

La provisión del Impuesto a la Renta se calcula aplicando la tasa del 24% (25% hasta el 2010) sobre la utilidad tributable anual. La Ley Tributaria permite a las Sociedades que reinviertan sus utilidades en el país podrán obtener una reducción del 10% en la tarifa del impuesto a la renta sobre el monto reinvertido, lo que establece una tarifa del 14% (15% hasta el 2010). Esa reinversión se debe hacer en maquinaria o equipo nuevo y el aumento de capital social inscrito en el Registro Mercantil hasta el 31 de diciembre del ejercicio impositivo posterior a aquel que se generaron las utilidades materia de reinversión. Durante los años 2011 y 2010 la Compañía no generó base imponible para cálculo del impuesto.

L. CONVENIO DE ASOCIACIÓN CON ECUAFONTES S.A.:

El 26 de febrero del 2008, se firmó un convenio de asociación con Ecuafontes S.A., cuyo objeto es la constitución de la sociedad denominada Centros Médicos del Sur M.E.D.I.K.A.L. S.A., para ello la aportación de Inmobiliaria Río Blanco fue US\$80,000.00 que representa el 20% del capital suscrito y pagado de la sociedad, adicionalmente se compromete a otorgar en calidad de préstamo a Ecuafontes S.A., la suma de US\$320,000.00 a 3 años plazo con una tasa de interés del 10% anual.

M. IMPLEMENTACIÓN DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA NIIF:

El 21 de agosto del 2006, mediante Resolución de la Superintendencia de Compañías No. 06.Q.ICI.004, se exige la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera a partir del año 2009 a las compañías y entidades sujetas al control y vigilancia de la referida Superintendencia. El 20 de noviembre del 2008, con resolución de la Superintendencia de Compañías No. 08.G.DSC, se estableció el cronograma para la adopción del cuerpo de Normas Internacionales de Información Financiera, en reemplazo de las Normas Ecuatorianas de Contabilidad, el que comenzó en el año 2010 y concluye en el 2012. La Compañía deberá implementarlas a partir del 2012.

INMOBILIARIA RÍO BLANCO S.A. – RIBLASA**N. EVENTOS SUBSECUENTES:**

De acuerdo a la información disponible a la fecha de presentación de los estados financieros, por el período terminado el 31 de diciembre del 2011, no han ocurrido eventos o circunstancias que puedan afectar la presentación de los estados financieros a la fecha mencionada.