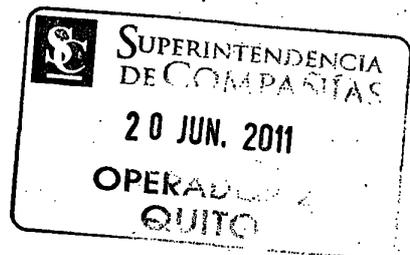


Inmobiliaria Rigoletto S. A.  
Estados Financieros Individuales  
31 de diciembre del 2010

Con el Informe de los Auditores Independientes



**Inmobiliaria Rigoletto S. A.**  
**Estados Financieros Individuales**  
**31 de diciembre del 2010**  
**Indice del Contenido**

**Informe de los Auditores Independientes**

**Balance General Individual**

**Estado de Utilidades Individual**

**Estado de Evolución del Patrimonio Individual**

**Estado de Flujos de Efectivo Individual**

**Notas a los Estados Financieros Individuales**



**KPMG del Ecuador Cía. Ltda.**  
Av. República de El Salvador No. 734 y Portugal  
Ap. Postal 17-15-0038B  
Quito - Ecuador

Telephone: (593-2) 2450930  
(593-2) 2450851  
Fax: (593-2) 2450356

### **Informe de los Auditores Independientes**

A la Junta de Accionistas  
Inmobiliaria Rigoletto S. A.:

Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de Inmobiliaria Rigoletto S. A., que incluyen el balance general individual al 31 de diciembre del 2010, y los estados individuales de utilidades, de evolución del patrimonio y flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha y un resumen de las políticas importantes de contabilidad y otras notas explicativas. Los estados financieros individuales han sido preparados por la Administración de acuerdo a la base de contabilidad descrita en la nota 1 (b).

#### ***Responsabilidad de la Administración por los Estados Financieros***

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con la base de contabilidad descrita en la nota 1 (b) y por el control interno que determina necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de errores significativos, ya sean debido a fraude o error.

#### ***Responsabilidad de los Auditores***

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros con base en nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Esas normas requieren que cumplamos con los requerimientos éticos pertinentes y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros están libres de errores significativos.

Una auditoría incluye efectuar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen de nuestro juicio, incluyendo la evaluación de los riesgos de errores significativos en los estados financieros, debido a fraude o error. Al hacer esas evaluaciones de riesgo, consideramos los controles internos pertinentes a la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la entidad en orden a diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye evaluar lo apropiado de los principios de contabilidad utilizados y la razonabilidad de las estimaciones contables elaboradas por la Administración, así como evaluar la presentación en conjunto de los estados financieros.

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

(Continúa)

*Opinión*

En nuestra opinión, los estados financieros individuales mencionados en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera no consolidada de Inmobiliaria Rigoletto S. A. al 31 de diciembre del 2010, y los resultados de sus operaciones no consolidados, los cambios en su patrimonio no consolidados y sus flujos de efectivo no consolidados por el año que terminó en esa fecha, de conformidad con la base de contabilidad descrita en la nota 1 (b).

*Párrafos de Énfasis*

Sin modificar nuestra opinión llamamos la atención a:

La nota 1 (b) a los estados financieros que explica que la Compañía posee inversiones en fideicomisos mercantiles y está requerida por las Normas Ecuatorianas de Contabilidad a preparar estados financieros consolidados. Los estados financieros individuales adjuntos han sido preparados para propósitos de cumplimiento con lo establecido en Resolución de Superintendencia de Compañías No. 03.Q.IC1.002 del 5 de marzo del 2003, la que requiere la presentación de estados financieros individuales a los accionistas y organismos de control; por consiguiente, estos estados financieros no deben ser usados para otros propósitos.

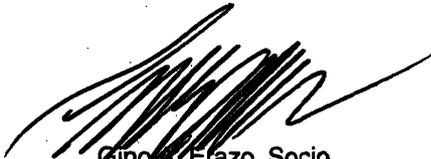
Los estados financieros de la Compañía al y por el año que terminó el 31 de diciembre del 2009 fueron auditados por otros auditores, quienes emitieron una opinión con salvedad sobre esos estados financieros, debido a que la Compañía no presenta estados financieros consolidados con aquellas compañías en las cuales tiene el control e influencia significativa.

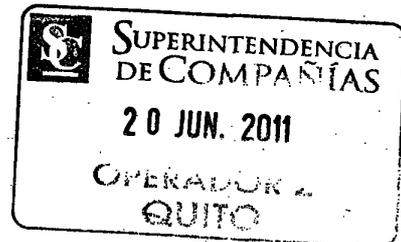
Como se explica en la nota 2 a los estados financieros, a partir del año 2011 la Compañía emitirá sus estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera.

*KPH6 del Ecuador*

SC - RNAE 069

25 de abril del 2011

  
Gino A. Eraso, Socio  
Registro No. 17121



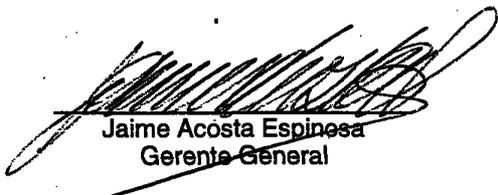
Inmobiliaria Rigoletto S. A.

Balance General Individual

31 de diciembre del 2010, con cifras comparativas del 2009

(En dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

<u>Activos</u>		<u>2010</u>	<u>2009</u>
Activos circulantes:			
Efectivo en caja y bancos (nota 3)	US\$	374.704	393.814
Inversiones en valores (nota 4)		-	115.759
Cuentas por cobrar clientes		3.932	6.388
Otras cuentas por cobrar (nota 5)		<u>390.127</u>	<u>729.807</u>
<b>Total activos circulantes</b>		<b>768.763</b>	<b>1.245.768</b>
Terrenos y obras en construcción (nota 6)		2.243.515	-
Inversiones en acciones y participaciones (nota 7)		400	21.938.606
Inversión en derechos fiduciarios (nota 8)		32.883.972	4.529.097
Propiedades, muebles y equipos, neto de depreciación acumulada de US\$746.090 en el año 2009 (nota 9)		<u>-</u>	<u>810.699</u>
	US\$	<u><b>35.896.650</b></u>	<u><b>28.524.170</b></u>
 <u>Pasivos y Patrimonio de los Accionistas</u>			
Pasivos circulantes:			
Cuentas por pagar (nota 10)	US\$	23.570	8.849
Otras cuentas por pagar (nota 11)		<u>658.428</u>	<u>964.168</u>
<b>Total pasivos circulantes y total pasivos</b>		<b>681.998</b>	<b>973.017</b>
Patrimonio de los accionistas:			
Capital acciones - acciones comunes y nominativas de US\$1 cada una; autorizadas, suscritas y pagadas 2.187.000 acciones		2.187.000	2.187.000
Aportes para futuras capitalizaciones		22.678.860	21.726.217
Reserva legal (nota 13)		828.779	674.110
Reserva facultativa (nota 13)		-	800
Reserva por valuación (nota 13)		1.416.336	1.416.336
Resultados acumulados		<u>8.103.677</u>	<u>1.546.690</u>
<b>Total patrimonio de los accionistas</b>		<b>35.214.652</b>	<b>27.551.153</b>
	US\$	<u><b>35.896.650</b></u>	<u><b>28.524.170</b></u>

  
Jaime Acosta Espinosa  
Gerente General

  
Nancy Villacís Silva  
Contadora General

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros individuales.

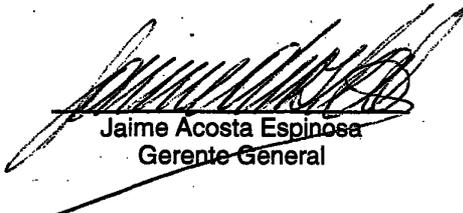
Inmobiliaria Rigoletto S. A.

Estado de Utilidades Individual

Año que terminó el 31 de diciembre del 2010, con cifras comparativas del 2009

(En dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

		<u>2010</u>	<u>2009</u>
Ingresos por arriendos (nota 12)	US\$	338.436	464.454
Gastos de administración		<u>219.509</u>	<u>251.859</u>
Utilidad en operación		118.927	212.595
Otros ingresos (egresos):			
- Utilidad en venta de acciones y participaciones (nota 7)		7.534.881	2.216
Dividendos ganados (nota 12)		784.673	3.331.204
Intereses y rendimientos ganados		4.376	97.482
Ajuste a valor patrimonial proporcional (nota 7)		-	(1.845.447)
Gastos financieros		-	(17.285)
Otros, neto		<u>(60.340)</u>	<u>(160.786)</u>
		<u>8.263.590</u>	<u>1.407.384</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta		8.382.517	1.619.979
Impuesto a la renta, estimado (nota 14)		<u>171.950</u>	<u>73.289</u>
Utilidad neta	US\$	<u>8.210.567</u>	<u>1.546.690</u>

  
Jaime Acosta Espinosa  
Gerente General

  
Nancy Villacís Silva  
Contadora General

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros individuales.

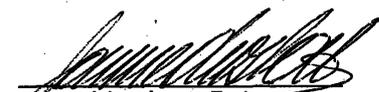
Inmobiliaria Rigoletto S. A.

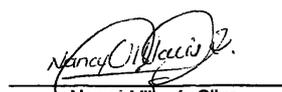
Estado de Evolución del Patrimonio Individual

Año que terminó el 31 de diciembre del 2010, con cifras comparativas del 2009

(En dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

		Capital acciones	Aportes para futuras capitalizaciones	Reserva legal	Reserva de capital	Reserva facultativa	Reserva por valuación	Resultados acumulados	Total patrimonio de los accionistas
Saldos al 31 de diciembre del 2008	US\$	1.725.000	21.326.217	439.678	661.138	149.206	353.096	(1.447.009)	23.207.326
Utilidad neta		-	-	-	-	-	-	1.546.690	1.546.690
Fusión por absorción (Inmobiliaria Indiner S. A.)		462.000	-	231.000	1.186.592	45.721	-	(2.202)	1.923.111
Aportes para futuras capitalizaciones		-	400.000	-	-	-	-	-	400.000
Apropiación para reserva legal		-	-	3.432	-	-	-	(3.432)	-
Compensación de pérdidas acumuladas		-	-	-	(1.847.730)	(194.127)	(353.096)	2.394.953	-
Superávit por valuación de inmueble		-	-	-	-	-	1.416.336	-	1.416.336
Pago de dividendos		-	-	-	-	-	-	(942.310)	(942.310)
Saldos al 31 de diciembre del 2009		2.187.000	21.726.217	674.110	-	800	1.416.336	1.546.690	27.551.153
Utilidad neta		-	-	-	-	-	-	8.210.567	8.210.567
Registro contable de la escisión (nota 1 - a)		-	(4.768.813)	-	-	(800)	-	-	(4.769.613)
Aportes para futuras capitalizaciones efectivo o acreencias		-	5.721.456	-	-	-	-	-	5.721.456
Apropiación para reserva legal		-	-	154.669	-	-	-	(154.669)	-
Ajuste a depreciación acumulada		-	-	-	-	-	-	(106.890)	(106.890)
Declaración y pago de dividendos		-	-	-	-	-	-	(1.392.021)	(1.392.021)
Saldos al 31 de diciembre del 2010	US\$	2.187.000	22.678.860	828.779	-	-	1.416.336	8.103.677	35.214.652

  
Jaime Acosta Espinosa  
Gerente General

  
Nancy Villacís Silva  
Contadora General

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros individuales.

Inmobiliaria Rigoletto S. A.

Estado de Flujos de Efectivo Individual

Año que terminó el 31 de diciembre del 2010, con cifras comparativas del 2009

(En dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

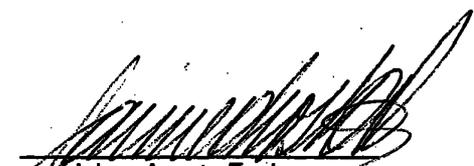
		<u>2010</u>	<u>2009</u>
<b>Flujos de efectivo en actividades de operación:</b>			
Recibido de clientes	US\$	340.892	(372.932)
Pagado a proveedores		(750.664)	1.457.615
Impuesto a la renta		(98.661)	-
Otros, neto		<u>2.311.071</u>	<u>1.424.669</u>
Efectivo neto proveniente de las actividades de operación		1.802.638	2.509.352
<b>Flujos de efectivo provenientes de las actividades de inversión:</b>			
Adiciones a propiedades, muebles y equipos		(142.064)	(14.700)
Adiciones en inversiones en acciones y participaciones		-	148.641
Venta de acciones y participaciones		-	7.241
Adiciones en inversión en derechos fiduciarios		-	(1.561.591)
Devolución de aportes para futuras capitalizaciones		381.200	(500.000)
Dividendos ganados		<u>(784.673)</u>	<u>-</u>
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		(545.537)	(1.920.409)
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:</b>			
Aportes para futuras capitalizaciones		-	400.000
Dividendos pagados		<u>(1.391.970)</u>	<u>(402.439)</u>
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento		(1.391.970)	(2.439)
Incremento neto en efectivo y equivalentes de efectivo		(134.869)	289.402
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		<u>509.573</u>	<u>220.171</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	US\$	<u>374.704</u>	<u>509.573</u>

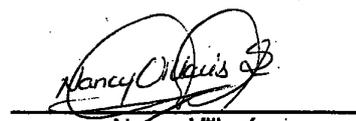
Inmobiliaria Rigoletto S. A.

Estados de Flujos de Efectivo Individual, Continuación

(En dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Conciliación de la utilidad neta con el efectivo neto proveniente de las actividades de operación:		
Utilidad neta	US\$ 8.210.567	1.546.690
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto proveniente de las actividades de operación:		
Utilidad en venta de acciones y participaciones	(7.534.881)	-
Utilidad en venta de propiedades, muebles y equipos	(104)	-
Utilidad en compra de cartera	(82.800)	-
Ajustes por efecto escisión	953.806	-
Ajuste depreciación acumulada	106.890	-
Ajuste efecto de fusión	-	2.610.438
Ajuste de propiedades, muebles y equipos	-	7.279
Depreciación de propiedades, muebles y equipos	99.161	83.562
Ajuste al valor patrimonial proporcional de inversiones en acciones	-	(1.845.447)
Ajuste por reavalúo de inversiones en fideicomisos	-	1.416.336
Ajuste de inversionistas en fideicomisos	-	327.432
Cambios en activos y pasivos:		
Cuentas por cobrar		(499.740)
Otras cuentas por cobrar	(339.681)	(388.240)
Cuentas por pagar	157.229	(343.221)
Otras cuentas por pagar	232.451	(71.595)
Cuentas por pagar largo plazo	-	(334.142)
	<hr/>	<hr/>
Efectivo neto proveniente de las actividades de operación	US\$ <u>1.802.638</u>	<u>2.509.352</u>

  
 Jaime Acosta Espinosa  
 Gerente General

  
 Nancy Villacís  
 Contadora General

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros individuales.

Inmobiliaria Rigoletto S. A.

Notas a los Estados Financieros Individuales

31 de diciembre del 2010

(En dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(1) Resumen de Políticas Importantes de Contabilidad

(a) Descripción del Negocio

Producto de la escisión de la compañía Inmobiliaria Indiner S. A., se constituye la compañía Inmobiliaria Rigoletto S. A. el 1 de diciembre de 1997, mediante escritura pública inscrita en el Registro Mercantil el 14 de julio de 1998.

En el año 2004 mediante un proceso de fusión por absorción, Inmobiliaria Rigoletto S. A. absorbió a Inmobiliaria Fidegri S. A., según lo acordado en la Junta General de Accionistas del 2 de octubre del 2003; la escritura pública de fusión fue inscrita en el Registro Mercantil el 29 de octubre del 2004.

Mediante escritura pública del 9 de enero del 2009, inscrita en el Registro Mercantil el 30 de julio del 2009, Inmobiliaria Rigoletto S. A. mediante un proceso de fusión, absorbe a la Compañía Inmobiliaria Indiner S. A..

Por último, mediante escritura pública de escisión de fecha 30 de octubre del 2009, inscrita en el Registro Mercantil el 20 de septiembre del 2010, de una nueva sociedad se escinde y da paso a la formación de una nueva sociedad. La escisión fue aprobada por la Junta General Universal de Accionistas de Inmobiliaria Rigoletto S. A. en sesión celebrada el 22 de octubre del 2009, de conformidad con sus estatutos y leyes vigentes; producto de lo cual se crea por efectos de la escisión la sociedad anónima denominada Inmorigolino S. A..

Forman parte de la escritura pública de escisión los estados financieros de Inmobiliaria Rigoletto S. A. antes y después de la escisión, y el balance inicial de la Sociedad Inmorigolino S. A.; en consecuencia, queda escindida la sociedad anónima Inmobiliaria Rigoletto S. A. en dos sociedades, con lo cual se modifica la estructura y se destina una parte de su patrimonio, activos y pasivos, para la formación de la nueva sociedad. El patrimonio de Inmobiliaria Rigoletto S. A. queda dividido en dos partes, entre esta y la nueva sociedad creada, tal como consta en los balances que forman parte de la escritura de escisión; así también, se adjudican a favor de Inmorigolino S. A. los activos que le ha destinado Inmobiliaria Rigoletto S. A. como consecuencia de la escisión, a valor presente, al igual que los pasivos según consta en los balances.

Inmobiliaria Rigoletto S. A. como consecuencia de la escisión no modifica su capital social, el cual continúa siendo de US\$2.187.000; así también, conserva su naturaleza y personalidad jurídica, por lo tanto continúa en el giro de sus actividades. Los accionistas con los cuales queda constituida la sociedad anónima Inmorigolino S. A. son los mismos accionistas que se encuentran inscritos como tales en el libro de acciones y accionistas de Inmobiliaria Rigoletto S. A. y en consecuencia tienen el mismo porcentaje de acciones en Inmorigolino S. A..

(Continúa)

Inmobiliaria Rigoletto S. A.

Notas a los Estados Financieros Individuales

(En dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Mediante Resolución No. SC.IJ.DJCPT.E. Q.10.000494 del 8 de febrero del 2010 la Superintendencia de Compañías aprobó la escisión de Inmobiliaria Rigoletto S. A.; y, la creación por efecto de la escisión de Inmorigolino S. A., en los términos constantes en la escritura pública correspondiente. Un resumen de la información financiera al 20 de septiembre del 2010 (fecha de registro de la escisión) de Inmobiliaria Rigoletto S. A. antes y después de la escisión y de la nueva sociedad anónima resultante, es como sigue:

	Inmobiliaria Rigoletto S. A. (antes)	Inmobiliaria Rigoletto S. A. (después)	Inmorigolino S. A.
<b>Activos circulantes:</b>			
Efectivo en caja y bancos	US\$ 74.115	63.096	11.019
Cuentas por cobrar	929.862	908.409	21.453
Anticipo de impuesto y retenciones de impuesto a la renta en la fuente Realizable	329.711	329.711	-
Gastos pagados por anticipado	5.953	-	5.953
<b>Total activos circulantes</b>	<b>2.616.051</b>	<b>2.577.626</b>	<b>38.425</b>
Propiedades, muebles y equipos	1.884.412	-	1.884.412
Inversiones en acciones y participaciones	2.651.744	-	2.651.744
Inversión en derechos fiduciarios	20.924.021	20.886.110	37.911
Préstamos a largo plazo	200.000	-	200.000
	US\$ <u>28.276.228</u>	<u>23.463.736</u>	<u>4.812.492</u>
<b>Pasivos circulantes:</b>			
Cuentas por pagar	US\$ 133.152	118.729	14.423
Otras cuentas por pagar	28.456	-	28.456
Impuestos por pagar	5.903	5.903	-
<b>Total pasivos circulantes y total pasivos</b>	<b>167.511</b>	<b>124.632</b>	<b>42.879</b>
<b>Patrimonio de los accionistas:</b>			
Capital acciones	2.187.000	2.187.000	800
Aportes para futuras capitalizaciones	22.937.673	18.168.860	4.768.813
Reserva legal	828.779	828.779	-
Reserva facultativa	800	-	-
Reserva por valuación	1.416.336	1.416.336	-
Utilidades disponibles	738.129	738.129	-
<b>Total patrimonio de los accionistas</b>	<b>28.108.717</b>	<b>23.339.104</b>	<b>4.769.613</b>
	US\$ <u>28.276.228</u>	<u>23.463.736</u>	<u>4.812.492</u>

El objeto principal de la Compañía es la planificación, construcción, promoción arrendamiento y venta de edificios, urbanizaciones y planes de vivienda, para lo cual podrá adquirir, negociar, permutar, vender y en general disponer de propiedades. Podrá intervenir en la constitución o aumentos de capital de otras compañías y adquirir acciones o participaciones de sociedades, para el cumplimiento de su objeto social la Compañía podrá ejecutar actos o contratos civiles o mercantiles de otra naturaleza que convenga para el cumplimiento de su fin social.

(Continúa)

Inmobiliaria Rigoletto S. A.

Notas a los Estados Financieros Individuales

(En dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

(b) Base de Presentación

Los estados financieros individuales adjuntos se presentan en dólares de los Estados Unidos de América, moneda de medición de la Compañía y de curso legal y de unidad monetaria del Ecuador desde marzo del 2000, y han sido preparados en cumplimiento a lo establecido por la Superintendencia de Compañías mediante Resolución No. 03.Q.I.C.I.002 del 11 de febrero del 2003, publicada en el Registro Oficial No. 033 del 5 de marzo del 2003, la que requiere la presentación de estados financieros individuales (no consolidados) a los accionistas y organismos de control. En general las políticas contables usadas en la preparación de estos estados financieros siguen las Normas Ecuatorianas de Contabilidad; en los estados financieros individuales conforme a la Resolución antes citada, en cuanto a la inversión en derechos fiduciarios en el Fidecomiso Mercantil Huancavilca III que aún cuando esta registrado al costo, su valor se aproxima al valor patrimonial proporcional.

(c) Efectivo y Equivalentes de Efectivo

Para propósitos del estado de flujos del efectivo la Compañía considera como efectivo y equivalentes de efectivo los saldos de efectivo en caja y bancos e inversiones en valores hasta 90 días plazo que son inmediatamente convertibles, en efectivo.

(d) Inversiones en Valores

Las inversiones en valores corresponden a inversiones a corto plazo que se registran al costo de adquisición. Los intereses sobre estas inversiones se reconocen como ingresos por el método del devengado.

(e) Terrenos y Obras en Construcción

Los terrenos están registrados al costo de adquisición. Las obras en construcción constituyen los costos iniciales relacionados con la construcción de los proyectos inmobiliarios en los cuales invierte la Compañía y están registrados al costo.

(f) Inversiones en Acciones y Participaciones

Las inversiones en acciones están registradas al costo de adquisición medido en dólares de los Estados Unidos de América.

El ingreso por la venta de inversiones en acciones y participaciones es reconocido en los resultados del período cuando se realiza.

(g) Derechos Fiduciarios

Corresponden a la inversión en derechos fiduciarios en fideicomisos mercantiles. Están registrados al costo de los aportes efectuados al patrimonio autónomo de los fideicomisos. Los derechos fiduciarios se acreditan cuando el activo aportado es restituido o cuando se haya cumplido la finalidad del contrato, o se cedan los derechos fiduciarios.

(Continúa)

Inmobiliaria Rigoletto S. A.

Notas a los Estados Financieros Individuales

(En dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

(h) Propiedades, Muebles y Equipos

Las propiedades, muebles y equipos se presentan neto de la depreciación acumulada y están registradas al costo de adquisición (en una base que se aproxima al costo histórico medido en dólares de los Estados Unidos de América para aquellos adquiridos hasta marzo del 2000).

La depreciación de las propiedades, muebles y equipos se calcula utilizando el método de línea recta, en base a la vida útil estimada de los respectivos activos, según los siguientes porcentajes anuales:

Edificios	5,00%
Muebles y enseres	10,00%
Equipos de oficina	10,00%
Maquinaria y equipo	10,00%
Cableado estructurado	10,00%
Equipos de computación	<u>33,33%</u>

(i) Reconocimiento de Ingresos y Gastos

Los ingresos por servicios se llevan a resultados cuando el servicio es prestado y no subsisten incertidumbres significativas relativas a la recuperación de la consideración adeudada o de los costos asociados. Los gastos son reconocidos por el método de causación.

(j) Impuesto a la Renta

La provisión para impuesto a la renta se calcula mediante la aplicación de la tasa corporativa del 25% aplicable a las utilidades gravables. A partir de la vigencia del Decreto Ejecutivo 374, publicado en el Suplemento al Registro Oficial No. 209 del 8 de junio del 2010, la Compañía considera para propósitos de la provisión del impuesto a la renta, el monto mayor entre el anticipo mínimo de impuesto a la renta y el resultante de la aplicación de la tasa corporativa a las utilidades gravables.

(k) Uso de Estimaciones

La preparación de los estados financieros de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad requiere que la administración de la Compañía realice estimaciones y supuestos que afectan los saldos reportados de activos y pasivos y revelación de contingentes a la fecha de los estados financieros.

(2) Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera

De acuerdo con las Resoluciones de la Superintendencia de Compañías No. 06.Q.ICI-004, publicada en el Registro Oficial 348 de septiembre 4 del 2006 y No. 08.GDSC.010, publicada en el Registro Oficial 498 del 31 de diciembre del 2008, relacionadas con la adopción y cronograma de aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), a partir del ejercicio económico del 2011, la Compañía deberá emitir sus estados financieros de acuerdo con las NIIF, emitidas por el International Accounting Standard Board (IASB); siendo el 1 de enero del 2010 la fecha de transición.

(Continúa)

Inmobiliaria Rigoletto S. A.

Notas a los Estados Financieros Individuales

(En dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Como resultado de la adopción de las NIIF pueden surgir ajustes a los saldos patrimoniales al 1 de enero del 2011 y cambios en políticas de contabilidad relativas a ciertas partidas de ingresos y gastos que pueden afectar la determinación de los resultados de ejercicios futuros. Además, para efectos comparativos, los estados financieros del año 2010 deberán ser reestablecidos de acuerdo a NIIF y podrían diferir en algunos aspectos importantes de los estados financieros adjuntos preparados de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad.

(3) Efectivo en Caja y Bancos

Un detalle del efectivo en caja y bancos al 31 de diciembre del 2010 y 2009 es el siguiente:

		<u>2010</u>	<u>2009</u>
Caja	US\$	50	70
Banco Pichincha C. A.		369.269	368.281
Banco Pichincha C. A. Agencia Miami		-	25.463
Banco de Guayaquil S. A.		<u>5.385</u>	<u>-</u>
	US\$	<u><u>374.704</u></u>	<u><u>393.814</u></u>

(4) Inversiones en Valores

Al 31 de diciembre del 2009 las inversiones en valores por US\$115.759 corresponden a la participación en el Fondo Administrado de Inversión Fondo Dinámico, con un rendimiento anual del 3,49% anual.

(5) Otras Cuentas por Cobrar

Un detalle de otras cuentas por cobrar al 31 de diciembre del 2010 y 2009 como sigue:

		<u>2010</u>	<u>2009</u>
Anticipos:			
Constructora e Inmobiliaria Construecuador S. A. (nota 12)	US\$	169.910	-
Fideicomiso Huancavilca III (nota 12)		30.219	30.219
Proveedores del Proyecto Riosol		30.973	-
Otros		<u>983</u>	<u>7.843</u>
		232.085	38.062
Crédito tributario - impuesto a la renta		158.042	108.612
Retenciones de impuesto a la renta en la fuente		-	38.291
Anticipo de impuesto a la renta		-	135.087
Compañías relacionadas (nota 12)		-	393.687
Seguros prepagados		-	3.609
Otros impuestos por recuperar		-	9.582
Otras		<u>-</u>	<u>2.877</u>
		<u>158.042</u>	<u>691.745</u>
	US\$	<u><u>390.127</u></u>	<u><u>729.807</u></u>

(Continúa)

Inmobiliaria Rigoletto S. A.

Notas a los Estados Financieros Individuales

(En dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

(6) Terrenos y Obras en Construcción

Un detalle de terrenos y obras en construcción al 31 de diciembre del 2010 como sigue:

		<u>Terreno</u>	<u>Obras en construcción</u>	<u>Total</u>
Proyecto Inmobiliario Campiña del Norte (nota 8)	US\$	1.247.290	31.280	1.278.570
Proyecto Inmobiliario Riosol (nota 8)		492.750	147.195	639.945
Proyecto Inmobiliario Estancia del Río		<u>325.000</u>	<u>-</u>	<u>325.000</u>
	US\$	<u>2.065.040</u>	<u>178.475</u>	<u>2.243.515</u>

El 22 de diciembre del 2009 mediante contrato de compraventa la Compañía adquirió los derechos fiduciarios de beneficiario del Fideicomiso "Campiña del Norte" a Constructora e Inmobiliaria Construecuador S. A., exclusivamente de un lote de terreno de 16.129,20 metros cuadrados ubicado en la Av. Manuel Córdova Galarza, parroquia San Antonio de Pichincha, cantón Quito a un costo de US\$1.160.380 más mejoras y construcciones urbanísticas por US\$86.910. La transferencia se inscribió en el Registro de la Propiedad del cantón Quito el 18 de Junio de 2010.

El 30 de noviembre del 2009 mediante contrato de compraventa la Compañía adquirió derechos fiduciarios del Fideicomiso Mercantil Ciudad Huancavilca Uno a Constructora e Inmobiliaria Construecuador S. A., exclusivamente de un lote de terreno de 10.956,50 metros cuadrados donde se ejecuta el Proyecto Inmobiliario Riosol ubicado en la Manzana 2530, calle 23 NE, Parroquia Tarqui de la ciudad de Guayaquil cuyo costo es US\$492.750. La transferencia se inscribió en el Registro de la Propiedad del Cantón Guayaquil el 15 de octubre de 2010.

Mediante escritura pública celebrada del 9 de septiembre del 2010 e inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Rumíñahui el 2 de diciembre del 2010 la Compañía adquirió a los cónyuges señor Arrigo Luis Boschetti Soderestron y señora Silvia Marina Goetschel Rodríguez un lote de terreno en el sector El Rancho, ubicado en la calle Leopoldo Mercado de la ciudad de Sangolquí, cuyo costo es de US\$325.000, sobre el cual se desarrollará un proyecto inmobiliario.

Un detalle de los costos y gastos de las obras en construcción al 31 de diciembre del 2010 es como sigue:

Inmobiliaria Rigoletto S. A.

Notas a los Estados Financieros Individuales

(En dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

		Proyecto Inmobiliario <u>Campaña del Norte</u>	Proyecto Inmobiliario <u>Riosol</u>
<b>Costos directos:</b>			
Mano de obra	US\$	-	31.353
Materiales		-	19.770
			<u>51.123</u>
<b>Gastos de obras:</b>			
Servicios básicos		-	4.207
Asistencia técnica		-	736
			<u>4.943</u>
<b>Costos indirectos proyectos:</b>			
Honorarios de diseño y construcción		31.280	78.400
Servicio de vigilancia		-	6.767
Arriendo y alquiler		-	1.747
Publicidad y propaganda		-	1.277
Servicio de transporte		-	1.258
Otros		-	1.680
		<u>31.280</u>	<u>91.129</u>
	US\$	<u>31.280</u>	<u>147.195</u>

(7) Inversiones en Acciones y Participaciones

Un detalle y movimiento de las inversiones en acciones y participaciones al y por los años que terminaron el 31 de diciembre del 2010 y 2009 es como sigue:

Inmobiliaria Rigoletto S. A.

Notas a los Estados Financieros Individuales

(En dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

		2010					
	Porcentaje de participación	Saldo al 31 de diciembre del 2009	Adiciones	Devolución de aportes para futuras capitalizaciones	Aporte a Fideicomiso Mercantil Teleamazonas	Escisión de Inmobiliaria Rigoletto S. A. y creación de Inmorigolino S. A. nota 1 (a)	Saldo al 31 de diciembre del 2010
<b>Participación mayor o igual al 50%:</b>							
Centro de Radio y Televisión Cratel C. A.	99,99	US\$ 18.905.662	-	-	(18.905.662)	-	-
Multicines S. A.	99,99	1.141.573	-	-	-	(1.141.573)	-
Estimueble Cia. Ltda.	99,99	24.000	-	-	-	(24.000)	-
Eventos y Deportes EVEDEP S. A.	99,99	7.067	-	-	-	(7.067)	-
Urbandomus Desarrollos S. A.	50,00	-	400	-	-	-	400
		<u>20.078.302</u>	<u>400</u>	<u>-</u>	<u>(18.905.662)</u>	<u>(1.172.640)</u>	<u>400</u>
<b>Participación menor o igual al 20%:</b>							
Novaecuador S. A. Agencia Asesora y Productora de Seguros	20,00	250.000	-	-	-	(250.000)	-
Cidral S.A.	10,00	10.080	-	-	-	(10.080)	-
Banco Bolivariano S. A.	0,00118	174	-	-	-	(174)	-
Banco Internacional S. A.	<u>0,0032</u>	11.938	-	-	-	(11.938)	-
Banco Pichincha C. A.		1.038.060	-	-	-	(1.038.060)	-
Banco de la Producción S. A. PRODUBANCO		6.548	-	-	-	(6.548)	-
		<u>1.316.800</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(1.316.800)</u>	<u>-</u>
<b>Aportes para futuras capitalizaciones:</b>							
Estimueble Cia. Ltda.		43.504	8.800	-	-	(52.304)	-
Cidral S. A.		500.000	-	(390.000)	-	(110.000)	-
		<u>543.504</u>	<u>8.800</u>	<u>(390.000)</u>	<u>-</u>	<u>(162.304)</u>	<u>-</u>
		<u>US\$ 21.938.606</u>	<u>9.200</u>	<u>(390.000)</u>	<u>(18.905.662)</u>	<u>(2.651.744)</u>	<u>400</u>

Inmobiliaria Rigoletto S. A.

Notas a los Estados Financieros Individuales

(En dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

		2009								
	Porcentaje de participación		Saldo al 31 de diciembre del 2008	Adiciones	Ventas	Fusión con Inmobiliaria Indiner S. A.	Aportes para futuras capitalizaciones	Devolución de aportes para futuras capitalizaciones	Valor patrimonial proporcional	Saldo al 31 de diciembre del 2009
Participación mayor o igual al 50%:										
Centro de Radio y Televisión Cratel C. A.	99,99	US\$	20.747.362	-	-	-	-	-	(1.841.700)	18.905.662
Multicines S. A.	99,99		-	-	-	1.141.573	-	-	-	1.141.573
Estimueble Cía. Ltda.	99,99		24.000	-	-	-	-	-	-	24.000
Eventos y Deportes EVENDEP S. A.	99,99		-	-	-	10.814	-	-	(3.747)	7.067
			<u>20.771.362</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1.152.387</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(1.845.447)</u>	<u>20.078.302</u>
Participación menor o igual al 20%:										
Novacuador S. A. Agencia Asesora y Productora de Seguros	20,00		250.000	-	-	-	-	-	-	250.000
Cidral S.A.	10,00		-	10.080	-	-	-	-	-	10.080
Banco Bolivariano S. A.	0,00118		-	-	-	174	-	-	-	174
Banco Internacional S. A.	0,0032		-	-	-	11.938	-	-	-	11.938
Banco Pichincha C. A.	-		90.340	148.641	(7.421)	806.500	-	-	-	1.038.060
Banco de la Producción S. A. PRODUBANCO	-		-	-	-	6.548	-	-	-	6.548
			<u>340.340</u>	<u>158.721</u>	<u>(7.421)</u>	<u>825.160</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1.316.800</u>
Aportes para futuras capitalizaciones:										
Estimueble Cía. Ltda.			40.000	-	-	-	3.504	-	-	43.504
Cidral S. A.			10.080	-	-	-	500.000	(10.080)	-	500.000
			<u>50.080</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>503.504</u>	<u>(10.080)</u>	<u>-</u>	<u>543.504</u>
	US\$		<u>21.161.782</u>	<u>158.721</u>	<u>(7.421)</u>	<u>1.977.547</u>	<u>503.504</u>	<u>(10.080)</u>	<u>(1.845.447)</u>	<u>21.938.606</u>

Inmobiliaria Rigoletto S. A.

Notas a los Estados Financieros Individuales

(En dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Mediante escritura pública del 11 de agosto del 2010 se constituye el Fideicomiso Mercantil Teleamazonas que tiene por objeto la administración y tenencia de las acciones emitidas y en circulación de la compañía Centro de Radio y Televisión CRATEL C. A. y que son de propiedad de las Constituyentes con el propósito de que el Fideicomiso cumpla con las instrucciones específicas impartidas por las Constituyentes, particularmente, para que transfiera las acciones a personas que las adquieran y en consecuencia, recibir los valores por concepto de pago.

La compañía Centro de Radio y Televisión CRATEL C. A. es una sociedad ecuatoriana con domicilio en la ciudad de Quito cuyo objeto social consiste principalmente en la emisión de programas de televisión y tiene a su favor la concesión de frecuencias de televisión bajo la denominación de CANAL TELEAMAZONAS, otorgadas por el Consejo Nacional de Radiodifusión y Televisión Conartel. El capital suscrito y pagado registrado según sus libros contables asciende a US\$ 24.346.133,72, Inmobiliaria Rigoletto S. A. es propietaria de 608.653.342 acciones correspondientes al 99,99% del capital de Centro de Radio y Televisión CRATEL C. A., y la compañía Inmobiliaria Industrial Río Pacífico INRIOPA C. A. es propietaria de una acción que corresponde al 0,01% del capital de Centro de Radio y Televisión CRATEL C. A.; en consecuencia, actúan como Constituyentes del contrato de fideicomiso mercantil denominado Fideicomiso Teleamazonas; y, por este instrumento transfieren al patrimonio autónomo del Fideicomiso lo siguiente: i) Inmobiliaria Rigoletto S. A. la suma de US\$3.000 que serán utilizados para la atención de los gastos necesarios para el perfeccionamiento del contrato de fideicomiso, así como los demás honorarios, impuestos y gastos derivados de la administración del Fideicomiso; y, la propiedad de 608.653.342 acciones de CRATEL C. A., contenidos en los títulos treinta y dos, treinta y cuatro, y treinta y cinco ii) Inmobiliaria Industrial Río Pacífico INRIOPA C. A. transfiere la propiedad sobre 1 acción de CRATEL C. A. contenidas en el título 33.

Son beneficiarios del Fideicomiso Teleamazonas las partes Constituyentes; esto es, Inmobiliaria Rigoletto S. A. e Inmobiliaria Industrial Río Pacífico INRIOPA C. A. ; así como todas las personas privadas, naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras, que adquieran la propiedad de las acciones transferidas al Fideicomiso, a través de la cesión de derechos de beneficiario en un porcentaje igual o mayor al 15% del total del patrimonio autónomo del Fideicomiso.

La valoración de las acciones aportadas al patrimonio autónomo del Fideicomiso, se efectuaron conforme instrucciones por escrito de las Constituyentes, sujetándose a los métodos de valuación universales, tales como: i) negocio en marcha, ii) valor patrimonial proporcional, o iii) flujos de caja descontados; con lo cual el Fideicomiso cuenta con un valor real de las acciones. En este sentido la valuación de las acciones arrojó un valor de US\$26.440.543 que a su vez representa el precio de venta de las acciones que realizó el Fideicomiso a 166 personas naturales y jurídicas, nacionales y extranjeras que participaron en la transacción de compra - venta de las acciones de la compañía Centro de Radio y Televisión CRATEL C. A. en calidad de Constituyentes Adherentes; producto de esta transacción la Compañía registró en el estado de utilidades la suma de US\$7.534.881 en calidad de utilidad en venta de acciones y participaciones.

Mediante escritura pública de fecha 23 de diciembre del 2010 se reforma el contrato de constitución del Fideicomiso Mercantil Teleamazonas, donde se establece que la responsabilidad de liquidar y pagar el impuesto a la renta que corresponda será del constituyente / beneficiario.

Al 31 de diciembre del 2010 la participación en Urbandomus Desarrollos S. A. equivale al 50% de participación en la mencionada compañía cuyo objeto social es la prestación de servicios de consultoría en todas las áreas y campos permitidos por la legislación ecuatoriana.

(Continúa)

Inmobiliaria Rigoletto S. A.

Notas a los Estados Financieros Individuales

(En dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

(8) Inversión en Derechos Fiduciarios

Un detalle de la inversión en derechos fiduciarios al 31 de diciembre del 2010 y 2009 es como sigue:

		<u>2010</u>	<u>2009</u>
Fideicomiso Mercantil Teleamazonas (notas 7 y 12)	US\$	26.389.274	-
Fideicomiso Mercantil Huancavilca III (nota 12)		6.494.698	-
Fideicomiso Mercantil Ciudad Huancavilca Uno		-	492.750
Fideicomiso Indiner (nota 12)		-	1.509.513
Fideicomiso Mercantil Machalilla (nota 12)		-	1.266.444
Fideicomiso Campiña del Norte (nota 12)		-	1.247.290
Fideicomiso Centro Empresarial Diners (nota 12)		-	13.100
	US\$	<u>32.883.972</u>	<u>4.529.097</u>

Un resumen de la información financiera del Fideicomiso Mercantil "Fideicomiso Teleamazonas" al 31 de diciembre del 2010 es el siguiente:

<b>Activos:</b>			
Efectivo en caja y bancos	US\$	2.549.558	
Cuentas por cobrar		<u>57.527</u>	
		2.607.085	
Cuentas por cobrar a largo plazo		<u>23.796.488</u>	
	US\$	<u>26.403.573</u>	
<b>Pasivos:</b>			
Obligaciones tributarias	US\$	42	
Otras cuentas por pagar		<u>14.257</u>	
		14.299	
Patrimonio neto		<u>26.389.274</u>	
	US\$	<u>26.403.573</u>	
Ingresos	US\$	<u>7.536.741</u>	
Egresos	US\$	<u>55.279</u>	
Utilidad neta	US\$	<u>7.481.462</u>	

(Continúa)

Inmobiliaria Rigoletto S. A.

Notas a los Estados Financieros Individuales

(En dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

El 10 de diciembre del 2010 mediante escritura pública se efectuó la reforma integral al contrato constitutivo del Fideicomiso Mercantil Huancavilca III, con la finalidad de que en adelante sea un fideicomiso mercantil de administración y tenencia y pueda recibir aportes de su constituyente, constituyentes adherentes, mantener la propiedad jurídica de bienes muebles y ejecutar las instrucciones que establece el contrato; por lo cual mediante escritura pública del 29 de diciembre del 2010 la Compañía se adhiere al Fideicomiso Mercantil Huancavilca III y realiza una aportación del 38,63% de los derechos fiduciarios que posee en Fideicomiso Huancavilca Uno y que consisten en bienes inmuebles, con lo cual la Compañía participa con el 100% del Fideicomiso.

El Fideicomiso Mercantil Ciudad Huancavilca Uno fue constituido mediante escritura pública el 9 de febrero de 2000 e inscrito en el Registro Mercantil el 6 de julio del mismo año el cual está administrado por la Administradora de Fondos del Pichincha, FONDOSPICHINCHA S. A. y tiene como responsabilidad la administración de inmuebles con miras a obtener su enajenación y permitir que se desarrolle el proyecto inmobiliario Ciudad Huancavilca Uno. Con fecha 30 de noviembre de 2009, la Compañía adquirió los derechos fiduciarios y la calidad de beneficiario correspondiente exclusivamente a un lote de terreno signado como Manzana 2530 y que forma parte del patrimonio del Fideicomiso Huancavilca Uno. Mediante escritura pública del 16 de agosto del 2010 el Fideicomiso Mercantil Ciudad Huancavilca Uno restituyó a la Compañía el terreno, cuyo costo es de US\$492.750 (véase nota 6).

Fideicomiso Indiner fue constituido mediante escritura pública el 16 de junio de 2008 e inscrito en el Registro Mercantil el 10 de diciembre del mismo año y está administrado por Administradora de Fondos y Fideicomisos Produfondos S. A. cuya responsabilidad consiste en la administración de los bienes aportados por el Constituyente, en cumplimiento de las instrucciones previstas en el contrato emitidas por Inmobiliaria Rigoletto S. A., que mantiene una participación del 100% y a los derechos fiduciarios del beneficiario sobre determinados lotes de terreno en el Fideicomiso Huancavilca Uno, resultantes de la permuta de inmuebles y cesión de derechos fiduciarios celebrado con el Instituto de Seguridad Social de las Fuerzas Armadas ISSFA el 22 de enero de 2009 por US\$1.484.698. Debido a que los terrenos del fideicomiso se encuentran ubicados en la parroquia Pascuales Cantón Guayaquil, la Administración del fideicomiso no considera que el valor de mercado del mismo hayan sufrido alguna variación significativa. Mediante escritura del 14 de septiembre del 2010 el Fideicomiso Indiner restituyó a la Compañía el 38,63% de los derechos fiduciarios de beneficiario en el Fideicomiso Huancavilca Uno por US\$1.484.698.

Fideicomiso Mercantil Machalilla fue constituido mediante escritura pública el 30 de octubre de 2008, e inscrito en el Registro Mercantil el 17 de noviembre de 2008, comprende un bien inmueble ubicado en la parroquia Machalilla a un costo de US\$1.266.444. La administradora del fideicomiso es Administradora de Fondos y Fideicomisos Produfondos S. A. y su responsabilidad es permitir que el patrimonio autónomo mantenga temporal e irrevocablemente la propiedad de los bienes del fideicomiso y de los que se transfieran en el futuro; y facultar a la fiduciaria para que en su calidad de representante legal los administre y disponga de conformidad con las instrucciones impartidas en el contrato. El 3 enero del 2010 la Compañía efectuó la reclasificación del saldo de inversiones en derechos fiduciarios por US\$1.266.444 a la cuenta de propiedades, muebles y equipo que corresponde al terreno y edificación donde opera la Hostería El Parque ubicada en la parroquia Machalilla, Cantón Puerto López de la provincia de Manabí. La Compañía mantiene una participación del 100%.

(Continúa)

Inmobiliaria Rigoletto S. A.

Notas a los Estados Financieros Individuales

(En dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Fideicomiso Campiña del Norte fue constituido mediante escritura pública el 12 de diciembre de 2005, e inscrita en el Registro Mercantil el 13 de junio de 2006. La administradora del fideicomiso es Administradora de Fondos del Pichincha, FONDOSPICHINCHA S. A. y su responsabilidad es permitir la ejecución del proyecto inmobiliario La Campiña. El 22 de diciembre del 2009 Inmobiliaria Rigoletto S. A., adquirió los derechos fiduciarios como beneficiario que corresponde exclusivamente a un lote de terreno signado como N° 5 y que forma parte del patrimonio del Fideicomiso La Campiña del Norte. El 18 de junio del 2010 se efectuó la restitución del terreno por US\$1.247.290 (nota 6).

(9) Propiedades, Muebles y Equipos

Un detalle y movimiento de las propiedades, muebles y equipos al y por los años que terminaron el 31 de diciembre del 2010 y 2009 es como sigue:

	2010				
	Saldo al 31 de diciembre del 2009	Adiciones	Bajas	Escisión de Inmobiliaria Rigoletto S. A. y creación de Inmorigolno S. A, nota 1 (a)	Saldo al 31 de diciembre del 2010
Terrenos	US\$ 251.342	118.601	(8.896)	(361.047)	-
Edificios	959.561	1.279.927	-	(2.239.488)	-
Maquinaria y equipo	10.959	19.235	-	(30.194)	-
Muebles y enseres	290.163	-	(134.010)	(158.153)	-
Equipos de oficina	614	-	-	(614)	-
Equipos de computación	7.589	1.908	(1.142)	(8.355)	-
Software	437	-	(437)	-	-
Cableado estructurado	32.693	-	-	(32.693)	-
Construcciones en curso	3.431	2.320	(5.751)	-	-
	<u>1.556.789</u>	<u>1.421.991</u>	<u>(150.236)</u>	<u>(2.828.544)</u>	<u>-</u>
Menos depreciación acumulada	746.090	226.359	28.317	944.132	-
	<u>US\$ 810.699</u>	<u>1.195.632</u>	<u>(121.919)</u>	<u>(1.884.412)</u>	<u>-</u>

(Continúa)

Inmobiliaria Rigoletto S. A.

Notas a los Estados Financieros Individuales

(En dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

		2009			
		Saldo al 31 de diciembre del 2008	Adiciones	Bajas	Saldo al 31 de diciembre del 2009
Terrenos	US\$	237.027	14.315	-	251.342
Edificios		959.561	-	-	959.561
Maquinaria y equipos		10.959	-	-	10.959
Muebles y enseres		290.208	-	-	290.208
Equipos de oficina		614	-	-	614
Equipos de computación		3.356	4.233	-	7.589
Software		437	-	-	437
Cableado estructurado		32.693	-	-	32.693
Construcciones en curso		-	3.431	-	3.431
		<u>1.534.855</u>	<u>21.979</u>	<u>-</u>	<u>1.556.789</u>
Menos depreciación acumulada		662.529	83.561	-	746.090
	US\$	<u>872.326</u>	<u>(61.582)</u>	<u>-</u>	<u>810.699</u>

(10) Cuentas por Pagar

El detalle de las cuentas por pagar al 31 de diciembre del 2010 y 2009 es como sigue:

		2010	2009
Proveedores	US\$	3.070	8.849
Proveedores del Proyecto Inmobiliario Riosol		<u>20.500</u>	<u>-</u>
	US\$	<u>23.570</u>	<u>8.849</u>

(11) Otras Cuentas por Pagar

El detalle de otras cuentas por pagar al 31 de diciembre del 2010 y 2009 es como sigue:

		2010	2009
Anticipos de clientes	US\$	416.244	1.512
Compañías relacionadas (nota 12)		114.016	868.668
Retenciones de impuesto a la renta en la fuente		1.855	545
Retenciones de impuesto al valor agregado - IVA		913	1.087
Impuesto al valor agregado - IVA		-	4.645
Impuesto a la renta (nota 14)		-	73.289
Otras		<u>125.400</u>	<u>14.422</u>
	US\$	<u>658.428</u>	<u>964.168</u>

(Continúa)

Inmobiliaria Rigoletto S. A.

Notas a los Estados Financieros Individuales

(En dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Al 31 de diciembre del 2010 el saldo de anticipos de clientes incluye principalmente los valores entregados por los clientes del proyecto inmobiliario "Riosol" por US\$414.044, por los cuales se suscribieron promesas de compraventa de viviendas.

Al 31 de diciembre del 2010 el saldo de otra cuentas por pagar - otras incluye US\$125.000 por la adquisición del terreno ubicado en el sector denominado El Rancho (nota 6).

(12) Saldos y Transacciones con Compañías y Partes Relacionadas

Un detalle de los saldos y transacciones con compañías y partes relacionados al y por los años que terminaron el 31 de diciembre del 2010 y 2009 es como sigue:

		<u>2010</u>	<u>2009</u>
<b>Ingresos por arrendos:</b>			
Diners Club del Ecuador S. A. Sociedad Financiera	US\$	95.763	100.452
Corporación Publicitaria Integral Delta Cía. Ltda.		59.030	69.360
Banco Pichincha C. A.		32.021	33.713
Publicpromueve S. A.		28.847	33.480
Atiscode Strategic Communications		21.373	-
Dirviajes S. A.		17.658	17.244
Provitur S. A.		12.000	12.000
Dinediciones S. A.		-	22.464
	US\$	<u>266.692</u>	<u>188.261</u>
<b>Otros ingresos:</b>			
<b>Dividendos ganados:</b>			
Multicines S. A.	US\$	428.526	1.704.204
Banco Pichincha C. A.		274.934	572.904
Novaecuador S. A. Agencia Asesora Productora de Seguros		65.604	1.035.795
	US\$	<u>769.064</u>	<u>3.312.903</u>
Intereses y rendimientos ganados	US\$	<u>1.802</u>	<u>1.035.795</u>
<b>Gastos de administración:</b>			
AIG Metropolitana Compañía de Seguros y Reaseguros	US\$	8.214	7.938
Otros		721	709

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009 la Compañía mantiene contratos de arrendamiento de oficinas con sus compañías relacionadas.

Los saldos de cuentas del activo y pasivo con compañías y partes relacionadas al 31 de diciembre del 2010 y 2009 son los siguientes:

Inmobiliaria Rigoletto S. A.

Notas a los Estados Financieros Individuales

(En dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

		<u>2010</u>	<u>2009</u>
<b>Cuentas por cobrar clientes:</b>			
Dirviajes S. A.	US\$	-	3.263
Publipromueve S. A.		-	2.902
	US\$	<u>-</u>	<u>6.165</u>
<b>Otras cuentas por cobrar:</b>			
Constructora e Inmobiliaria Construcador S. A.	US\$	169.910	-
Fideicomiso Huancavilca III		30.219	-
Novaecuador S. A.		-	370.000
Dirviajes S. A.		-	20.000
Auto Delta Cía. Ltda.		-	1.918
Inmobiliaria Industrial Río Pacífico INRIOPA C. A.		-	1.769
	US\$	<u>200.129</u>	<u>393.687</u>
<b>Terrenos y obras en construcción - honorarios de diseño y construcción:</b>			
Constructora e Inmobiliaria Construcador S. A.	US\$	<u>78.400</u>	<u>-</u>
<b>Inversión en derechos fiduciarios (nota 8):</b>			
Fideicomiso Mercantil Teleamazonas	US\$	26.389.274	-
Fideicomiso Huancavilca III		6.494.698	-
Fideicomiso Mercantil Ciudad Huancavilca Uno		-	492.750
Fideicomiso Indiner		-	1.509.513
Fideicomiso Mercantil Machalilla		-	1.266.444
Fideicomiso Campiña del Norte		-	1.247.290
Fideicomiso Centro Empresarial Diners		-	13.100
	US\$	<u>32.883.972</u>	<u>4.529.097</u>
<b>Otras cuentas por pagar:</b>			
Accionistas	US\$	20.504	732.621
Constructora e Inmobiliaria Construcador S. A.		77.000	134.682
Inmorigolino S. A.		16.512	-
Otros		-	1.365
	US\$	<u>114.016</u>	<u>868.668</u>

(Continúa)

Inmobiliaria Rigoletto S. A.

Notas a los Estados Financieros Individuales

(En dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

(13) Restricciones

Reserva Legal

La Ley de Compañías de la República del Ecuador requiere que las sociedades anónimas transfieran a reserva legal, un porcentaje no menor al 10% de la utilidad neta anual, hasta igualar por lo menos el 50% del capital social de la compañía. Dicha reserva no puede distribuirse a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la compañía; sin embargo, puede ser utilizada para aumentos de capital o para cubrir pérdidas en las operaciones.

Reserva de Capital

El saldo de la cuenta reserva de capital constituye el efecto neto por la transferencia de los saldos originados en la conversión de los estados financieros de sucres a dólares de los Estados Unidos de América, unidad monetaria adoptada por la República del Ecuador a partir del 13 de marzo del 2000, de conformidad con la Ley de Transformación Económica del Ecuador. De acuerdo con las disposiciones societarias vigentes, este saldo no está sujeto a distribución a los accionistas, pero puede ser objeto de capitalización o de absorción de pérdidas, previa decisión de la Junta General de Accionistas.

Reserva por Valuación

Representa el efecto neto de los ajustes efectuados resultantes de la valuación a valores de mercado de ciertas partidas de propiedades, planta y equipo. El saldo acreedor de esta cuenta no puede distribuirse como dividendo en efectivo, pero puede ser capitalizado total o parcialmente o utilizarse para compensar pérdidas.

(14) Impuesto a la Renta

La tasa corporativa de impuesto a la renta ecuatoriana aplicable para el año 2010 es el 25%. Los dividendos que se distribuyen con cargo a utilidades gravadas a la tasa del 25% no están sujetos a impuestos adicionales, siempre que los beneficiarios de los mismos sean sociedades no domiciliadas en paraísos fiscales o personas naturales no residentes en Ecuador.

El Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones establece una reducción progresiva en la tarifa del impuesto a la renta para las sociedades constituidas en Ecuador que obtengan ingresos gravables. La reducción progresiva de la tarifa del impuesto a la renta se aplicará como sigue:

- Ejercicio fiscal 2011, la tarifa impositiva será del 24%.
- Ejercicio fiscal 2012, la tarifa impositiva será del 23%.
- A partir del ejercicio fiscal 2013, la tarifa impositiva será del 22%.

El gasto por impuesto a la renta difiere del que resultaría de aplicar la tasa impositiva corporativa ecuatoriana del 25% a la utilidad antes de impuesto a la renta, debido a lo siguiente:

Inmobiliaria Rigoletto S. A.

Notas a los Estados Financieros Individuales

(En dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

		<u>2010</u>	<u>2009</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta	US\$	8.382.517	1.619.979
Más (menos):			
Gastos no deducibles		11.235	1.917.443
Gastos incurridos para la generación de ingresos exentos		138.535	89.154
Dividendos ganados		(784.673)	3.331.204
Utilidad en venta de acciones y participaciones		<u>(7.534.881)</u>	<u>2.215</u>
Base imponible	US\$	<u>212.733</u>	<u>293.157</u>
Impuesto a la renta causado	US\$	<u>53.183</u>	<u>73.289</u>
Anticipo mínimo de impuesto a la renta (gasto)	US\$	<u>171.950</u>	<u>-</u>
Tasa impositiva efectiva		<u>2,05%</u>	<u>4,52%</u>

El gasto de impuesto a la renta de US\$171.950 en el año que terminó el 31 de diciembre del 2010 corresponde al anticipo mínimo de impuesto a la renta (véase nota 1-j).

El movimiento de la cuenta por pagar - impuesto a la renta al y por los años que terminaron el 31 de diciembre del 2010 y 2009 es como sigue:

		<u>2010</u>	<u>2009</u>
Saldo al inicio del año	US\$	73.289	-
Impuesto a la renta del año		171.950	73.289
Pago del impuesto a la renta del año anterior		(73.289)	-
Anticipo de impuesto a la renta		(133.659)	-
Retenciones de impuesto a la renta en la fuente		(26.838)	-
Crédito tributario de impuesto a la renta		<u>(11.453)</u>	<u>-</u>
Saldo al final del año	US\$	<u>-</u>	<u>73.289</u>

En el año 2010 la Compañía transfirió inversiones en acciones y participaciones a un precio mayor al valor patrimonial proporcional, generando una utilidad en venta de acciones y participaciones. A criterio de la administración de la Compañía y de sus asesores legales dicha utilidad constituye una renta exenta para efectos de determinación y cálculo de impuesto a la renta, considerando que no existe habitualidad en la venta de acciones y participaciones y a que no corresponde al objeto social de la Compañía.

(Continúa)

Inmobiliaria Rigoletto S. A.

Notas a los Estados Financieros Individuales

(En dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Mediante Decreto Ejecutivo No. 2430, publicado en el Registro Oficial No. 494 del 31 de diciembre del 2004, se estableció con vigencia a partir del año 2005, las normas que deben aplicar las compañías para la determinación de los precios de transferencia en sus transacciones con partes relacionadas. Mediante Ley Reformatoria para la Equidad Tributaria en el Ecuador publicada en el Tercer Suplemento del Registro Oficial 242 del 29 de diciembre de 2007, con vigencia para el ejercicio fiscal 2008, las mencionadas normas son ratificadas y ampliadas. En complemento con las disposiciones vigentes el Servicio de Rentas Internas mediante Resolución No. NAC-DGER2008-0464, publicada en el Registro Oficial No. 324 del 25 de abril del 2008 y reformada por las resoluciones NAC-DGER2008-1301 publicada en el Registro Oficial 452 del 23 de octubre de 2008 y NAC-DGERCGC09-00286 publicada en el Registro Oficial 585 de 7 de mayo de 2009, ha dispuesto que los contribuyentes del Impuesto a la Renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a los cinco millones de dólares (US\$5.000.000) deberán presentar el Informe Integral de Precios de Transferencia. Complementariamente la mencionada Resolución No. NAC-DGER2008-0464 establece que la Administración Tributaria, en ejercicio de sus facultades legales, podrá solicitar (mediante requerimientos de información) a los contribuyentes que realicen operaciones con partes relacionadas al interior del país o en el exterior, la presentación de la información conducente a determinar si en dichas operaciones se aplicó el principio de plena competencia, de conformidad con la ley.

La Compañía no tiene transacciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior. Durante los años 2010 y 2009 ha realizado transacciones únicamente con partes relacionadas locales y en opinión de la Administración de la Compañía no está requerida a presentar el Informe Integral de Precios de Transferencia.

Al 31 de diciembre del 2010 se encuentran pendientes de revisión por parte de las autoridades tributarias las declaraciones de impuesto a la renta correspondientes a los ejercicios impositivos del 2007 al 2010. Los estados financieros adjuntos no registran pasivo alguno que podría ser requerido como resultado de una eventual revisión por parte de las autoridades tributarias de los ejercicios abiertos a revisión.

(15) Eventos Subsecuentes

Entre el 31 de diciembre del 2010 y la fecha de emisión de estos estados financieros (25 de abril del 2011) no se produjeron eventos que en la opinión de la Administración de Inmobiliaria Rigoletto S. A. pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros y no se hayan revelado en los mismos.