

Inmobiliaria Rigoletto S. A.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre del 2011

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

(1) Entidad que Reporta

a) Constitución de la Compañía

El 1 de diciembre de 1997 se constituye la Compañía “Inmobiliaria Rigoletto S. A.” mediante escritura pública otorgada en la ciudad de Quito e inscrita en el Registro Mercantil el 14 de julio de 1998, producto de la escisión de la Compañía Inmobiliaria Indiner S. A.. El plazo de duración de la Compañía es de 50 años contados a partir de la fecha de inscripción de la constitución en el Registro Mercantil.

b) Fusiones, Escisiones y Absorciones

En el año 2004 mediante un proceso de fusión por absorción, Inmobiliaria Rigoletto S. A., absorbió los activos y pasivos de Inmobiliaria Fidegri S. A., mediante escritura pública de fusión inscrita en el Registro Mercantil el 29 de octubre del mismo año conforme a lo dispuesto por la Junta General de Accionistas de fecha 2 de octubre del 2003.

Mediante escritura pública de fecha 9 de enero del 2009 e inscrita en el Registro Mercantil el 30 de julio del 2009, se llevó a cabo un proceso de fusión por absorción, donde Inmobiliaria Rigoletto S. A., absorbe los activos y pasivos de la Compañía Inmobiliaria Indiner S. A..

Mediante escritura pública del 30 de octubre del 2009 e inscrita el 20 de septiembre del 2010, se aprobó la escisión de Inmobiliaria Rigoletto S. A., y en consecuencia la formación de una nueva Sociedad Anónima denominada Inmorigolino S. A.. Inmobiliaria Rigoletto S. A.; producto de la escisión no modificó su capital social, el mismo que continúa siendo de US\$2.187.000. También conserva su naturaleza y personería jurídica, por consiguiente continúa realizando sus actividades (ver nota 9). 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..

c) Operaciones de la Compañía

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 objetivo social, la Compañía podrá ejecutar actos o contratos, civiles o mercantiles o de otra naturaleza, que convengan para el cumplimiento de su objeto social.

(2) Bases de Preparación de los Estados Financieros

(a) Declaración de Cumplimiento

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

(Continúa)

Inmobiliaria Rigoletto S. A.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

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

Para la Compañía éstos son los primeros estados financieros preparados de conformidad con las NIIF. La Compañía ha seguido los procedimientos y criterios establecidos en la NIIF 1 “Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera” en la preparación de estos estados financieros.

En la nota 19 a los estados financieros consolidados, se provee una explicación de los efectos que la adopción de NIIF tuvo sobre el estado de situación financiera de apertura al 1 de enero del 2010 y sobre la posición financiera, el desempeño financiero y los flujos de efectivo previamente reportados por la Compañía al y por el año que terminó el 31 de diciembre del 2010.

Estos estados financieros fueron autorizados para su emisión por la gerencia de la Compañía el 11 de mayo del 2012 y según las exigencias estatutarias serán sometidos a la aprobación de la junta de accionistas de la misma.

(b) Bases de Medición

Los estados financieros consolidados han sido preparados sobre la base del costo histórico.

(c) Moneda Funcional y de Presentación

La Compañía, de acuerdo con lo establecido en la Norma Internacional de Contabilidad No. 21 (NIC-21) “Efectos de las Variaciones en las Tasas de Cambio de la Moneda Extranjera”, ha determinado que el dólar de los Estados Unidos de América representa su moneda funcional. Para determinar la moneda funcional, se consideró que el principal ambiente económico en el cual opera la Compañía es el mercado nacional. Consecuentemente, las transacciones en otras divisas distintas del Dólar de los Estados Unidos de América se consideran “moneda extranjera”.

Los estados financieros consolidados adjuntos están presentados en dólares de los Estados Unidos de América, moneda funcional de la Compañía. Toda la información financiera se presenta en dólares estadounidenses, excepto que se indique de otra manera.

(d) Uso de Estimados y Juicios

La preparación de estados financieros de acuerdo con lo previsto en las NIIF requiere que la administración de la Compañía efectúe ciertas estimaciones, juicios y supuestos que afectan la aplicación de políticas de contabilidad y los montos reportados de activos, pasivos, ingresos y gastos informados. Los resultados reales pudieran diferir de tales estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes se revisan sobre una base continua. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el período en que las estimaciones son revisadas y en cualquier período futuro afectado.

La información sobre juicios críticos en la aplicación de políticas de contabilidad y sobre supuestos e incertidumbres de estimación que tienen un riesgo significativo de resultar en un ajuste material en el próximo año financiero, se incluye en las siguientes notas:

Inmobiliaria Rigoletto S. A.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

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

- Nota 6 - Administración de riesgo financiero
- Nota 8 - Cuentas por cobrar
- Nota 14 - Impuesto a la renta

(3) Políticas de Contabilidad Significativas

Las políticas de contabilidad mencionadas más adelante han sido aplicadas consistentemente a todos los períodos presentados en estos estados financieros y en la preparación del estado de situación financiera de apertura al 1 de enero del 2010, para propósitos de transición a las NIIF, a menos que otro criterio sea indicado.

(a) Consolidación

Entidades de Cometido Específico (ECE)

La Compañía ha establecido una entidad de cometido específico (ECE) para propósitos de enajenar la participación accionaria que posea en Centro de Radio y Televisión Cratel C. A.. De conformidad con la SIC 12 "Consolidación - Entidades de Cometido Específico", una entidad de cometido específico se consolida sí, con base a la evaluación de la sustancia de la relación entre la ECE y la Compañía y los riesgos y recompensas de la ECE, la Compañía concluye que contrala la ECE. La Compañía recibe la mayoría de los beneficios relacionados a las operaciones y activos netos de la ECE, está expuesta a la mayoría de los riesgos incidentales a las actividades de la ECE y retiene la mayoría de los riesgos residuales de propiedad relacionados a la ECE o sus activos.

Transacciones Eliminadas en la Consolidación

Los saldos y transacciones entre la Compañía y la ECE y cualquier ingreso o gasto no realizado que surja de transacciones entre la Compañía y la ECE, son eliminados durante la preparación de los estados financieros consolidados. Las pérdidas no realizadas son eliminadas de la misma forma que las ganancias no realizadas, pero sólo en la medida que no haya evidencia de deterioro.

(b) Clasificación de Saldos Corrientes y no Corrientes

Los saldos de activos y pasivos presentados en el estado de situación financiera se clasifican en función de su vencimiento, es decir, como corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a 12 meses, los que están dentro del ciclo normal de la operación de la Compañía, y como no corrientes, los de vencimiento superior a dicho período.

(c) Instrumentos Financieros

i. Activos Financieros no Derivados

La Compañía reconoce inicialmente los préstamos y partidas por cobrar en la fecha en que se originan. Los otros activos financieros se reconocen inicialmente en la fecha de negociación en la que la Compañía comienza a ser parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

(Continúa)

Inmobiliaria Rigoletto S. A.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

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

La Compañía da de baja un activo financiero cuando los derechos contractuales a los flujos de efectivo derivados del activo expiran, o cuando transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivo contractuales del activo financiero en una transacción en la que se transfieren substancialmente todos los riesgos y beneficios relacionados con la propiedad del activo financiero. Cualquier participación en los activos financieros transferidos que sea creada o retenida por la Compañía se reconoce como un activo o pasivo separado.

Los activos y pasivos financieros son compensados y el monto neto presentado en el estado de situación financiera consolidado cuando, y sólo cuando, la Compañía cuenta con un derecho legal para compensar los montos y tiene el propósito de liquidar sobre una base neta o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

La Compañía tiene los siguientes activos financieros no derivados: otras cuentas por cobrar, otras cuentas por cobrar por venta de acciones e inversiones.

ii. Préstamos y Partidas por Cobrar

Los préstamos y partidas por cobrar son activos financieros con pagos fijos o determinables que no se cotizan en un mercado activo. Estos activos inicialmente se reconocen al valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posterior al reconocimiento inicial, los préstamos y partidas por cobrar se valorizan al costo amortizado usando el método de interés efectivo, menos las pérdidas por deterioro. Los préstamos y partidas por cobrar se componen de otras cuentas por cobrar.

iii. Efectivo y Equivalentes de Efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo se compone de los saldos del efectivo disponible en caja, en cuentas bancarias y participación en un fondo de inversión.

iv. Pasivos Financieros no Derivados

Los pasivos financieros, son reconocidos inicialmente en la fecha de la transacción en la que la Compañía se hace parte de las disposiciones contractuales del documento. La Compañía da de baja un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales se cancelan o expiran.

La Compañía clasifica los pasivos financieros no derivados en la categoría de otros pasivos financieros. Estos pasivos financieros son reconocidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posterior al reconocimiento inicial, estos pasivos financieros se valorizan al costo amortizado usando el método de interés efectivo.

La Compañía tiene los siguientes pasivos financieros: préstamos bancarios, cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, cuentas por pagar relacionadas.

v. Capital Acciones

Las acciones ordinarias, nominativas e indivisibles son clasificadas como patrimonio. Los costos incrementales atribuibles directamente a la emisión de acciones comunes y a opciones de acciones son reconocidas como una deducción del patrimonio, netos de cualquier efecto tributario.

(Continúa)

Inmobiliaria Rigoletto S. A.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

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

vi. Instrumentos Financieros Derivados

Durante los períodos terminados el 31 de diciembre del 2011 y 2010, la Compañía no efectuó transacciones con instrumentos financieros derivados.

(d) Inventarios

Los inventarios se valoran a su costo o a su valor neto realizable, el menor de los dos.

El costo se determina por el costo de adquisición el cual comprende el precio de compra más aquellos impuestos no recuperables, así como cualquier otro costo directamente atribuible a la adquisición de materiales, obras y servicios y cualquier otro en que se incurra para disponer de las existencias en su condición y ubicación actuales. El costo de adquisición incluye adicionalmente y de acuerdo con el tratamiento alternativo contemplado por la NIC 23 la capitalización de los costos por intereses de préstamos solicitados para la adquisición o construcción de los inventarios.

El valor neto realizable es el precio de venta estimado en el curso normal del negocio, menos los costos variables de venta aplicables.

(e) Deterioro

i. Activos Financieros

Los activos financieros son evaluados por la Compañía en cada fecha de presentación de los estados financieros, para determinar si existe evidencia objetiva de deterioro. Se considera que existe esa evidencia objetiva cuando ha ocurrido un evento de pérdida después del reconocimiento inicial del activo, con efectos negativos en los flujos de efectivo futuros del activo que pueden estimarse de manera fiable.

La evidencia objetiva de que un activo financiero está deteriorado puede incluir el incumplimiento de pago por parte de un deudor, la reestructuración de un valor adeudado a la Compañía en términos que la Compañía no consideraría en otras circunstancias, indicadores que el deudor o emisor entrará en bancarrota, cambios adversos en el estado de pago del prestatario de la Compañía, condiciones económicas que se relacionen con incumplimiento.

La Compañía considera la evidencia de deterioro de las partidas por cobrar a nivel específico. La evaluación se realiza sobre la base de una revisión objetiva de todas las cantidades pendientes de cobro al final de cada período y representa la mejor estimación de la gerencia sobre las pérdidas en que podrían incurrirse por este concepto.

Una pérdida por deterioro relacionada con un activo financiero que se valora al costo amortizado se calcula como la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados a la tasa de interés efectiva. Las pérdidas se reconocen en resultados y se reflejan en una cuenta de provisión para deterioro de la cartera de clientes. El interés sobre el activo deteriorado continúa reconociéndose a través del reverso del descuento. Cuando un hecho posterior causa que el monto de la pérdida por deterioro disminuya, esta disminución se reconoce en resultados.

(Continúa)

Inmobiliaria Rigoletto S. A.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

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

Las pérdidas por deterioro pueden ser revertidas únicamente si el reverso está objetivamente relacionado con un evento ocurrido después de que la pérdida por deterioro fue reconocida.

ii. Activos no Financieros

El valor en libros de los activos no financieros de la Compañía, diferentes a impuesto diferido, es revisado en la fecha del estado de situación financiera para determinar si existe algún indicio de deterioro. Si existen tales indicios, entonces se estima el valor recuperable del activo.

El valor recuperable de un activo o unidad generadora de efectivo es el valor mayor entre su valor en uso y su valor razonable, menos los gastos de venta. Para determinar el valor en uso, se descuentan los flujos de efectivo futuros estimados a su valor presente, usando una tasa de descuento antes de impuesto que refleja las valoraciones actuales del mercado sobre el valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos que puede tener el activo o la unidad generadora de efectivo. Para propósitos de evaluación del deterioro, los activos que no pueden ser probados individualmente son agrupados juntos en el grupo más pequeño de activos que generan flujos de entrada de efectivo provenientes del uso continuo, los que son independientes de los flujos de entrada de efectivo de otros activos o grupos de activos.

Una pérdida por deterioro es reconocida si el monto en libros de un activo o su unidad generadora de efectivo sobrepasa su valor recuperable. Las pérdidas por deterioro son reconocidas en el estado de resultados integrales.

Las pérdidas por deterioro se revierten si existe un cambio en su valor recuperable. Cuando se revierte una pérdida por deterioro, el valor del activo no puede exceder al valor que habría sido determinado, neto de depreciación o amortizaciones, si no se hubiese reconocido una pérdida por deterioro.

(f) Provisiones y Contingencias

Las obligaciones o pérdidas asociadas con provisiones y contingencias, originadas en reclamos, litigios, multas o penalidades en general, se reconocen como pasivo en el estado de situación financiera cuando existe una obligación legal o implícita resultante de eventos pasados, es probable que será necesario un desembolso para pagar la obligación y el monto puede ser razonablemente estimado. El importe reconocido como provisión corresponde a la mejor estimación, a la fecha del estado de situación financiera, del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, tomando en consideración los riesgos e incertidumbres que rodean a la mayoría de los sucesos y circunstancias concurrentes a la valoración de éstas. El saneamiento del descuento se reconoce como costo financiero.

Los compromisos y contingencias significativos son revelados en las notas a los estados financieros. No se reconocen ingresos, ganancias o activos contingentes.

(Continúa)

Inmobiliaria Rigoletto S. A.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

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

(g) Reconocimiento de Ingresos Ordinarios y Gastos

Ingresos por Arrendamiento

Los ingresos por arrendamientos en el curso de las actividades ordinarias de la Compañía son reconocidos al valor razonable de la contrapartida recibida o por recibir, neto del impuesto al valor agregado.

Costos y Gastos

Los costos y gastos son reconocidos con base en lo causado o cuando son incurridos. Se reconoce inmediatamente un gasto cuando el desembolso efectuado no produce beneficios económicos futuros. Los diversos componentes del gasto que constituyen el costo de los servicios prestados se reconocen al mismo tiempo que el ingreso ordinario derivado de la prestación del servicio.

(h) Ingresos Financieros y Costos Financieros

Los ingresos financieros están compuestos principalmente por cargos de intereses sobre saldos de cuentas por cobrar a terceros a largo plazo y estos son reconocidos en el estado de resultados integrales por el método de interés efectivo.

Los costos financieros están compuestos principalmente por comisiones bancarias pagadas e intereses por préstamos.

(i) Impuesto a la Renta

El gasto por impuesto a la renta está compuesto por el impuesto corriente y el impuesto diferido. El impuesto a la renta corriente y diferido es reconocido en resultados excepto que se relacione a partidas reconocidas en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el monto de impuesto relacionado es reconocido en otros resultados integrales o en el patrimonio, respectivamente.

El impuesto corriente es el impuesto que se espera pagar sobre la utilidad gravable del año utilizando la tasa impositiva aplicable y cualquier ajuste al impuesto por pagar de años anteriores.

El impuesto a la renta diferido es reconocido sobre las diferencias temporales existentes entre el valor en libros de los activos y pasivos reportados para propósitos financieros y sus correspondientes bases tributarias. No se reconoce impuesto a la renta diferido por las diferencias temporales que surgen en el reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción que no es una combinación de negocios, y que no afecta la utilidad o pérdida financiera ni gravable.

El impuesto a la renta diferido es medido a la tasa de impuesto que se espera aplique al momento del reverso de las diferencias temporales de acuerdo a la ley de impuesto a la renta promulgada o sustancialmente promulgada a la fecha de reporte.

(Continúa)

Inmobiliaria Rigoletto S. A.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

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

Al determinar el monto de los impuestos corrientes e impuestos diferidos la Compañía considera el impacto de las posiciones fiscales inciertas y si pueden adeudarse impuestos e intereses adicionales. La Compañía cree que la acumulación de sus pasivos tributarios son adecuados para todos los años fiscales abiertos sobre la base de su evaluación de muchos factores, incluyendo las interpretaciones de la ley tributaria y la experiencia anterior. Esta evaluación depende de estimaciones y supuestos y puede involucrar una serie de juicios acerca de eventos futuros. Puede surgir nueva información que haga que la Compañía cambie su juicio acerca de la idoneidad de los pasivos fiscales actuales; tales cambios en los pasivos fiscales impactarán el gasto fiscal en el período en que se determinen.

Los activos y pasivos por impuesto diferido son compensados y consecuentemente se presentan en los estados de situación financiera por su importe neto si existe un derecho legal de compensar los pasivos y activos por impuestos corrientes, y están relacionados con el impuesto a las ganancias aplicados por la misma autoridad tributaria sobre la misma entidad tributaria.

Un activo por impuesto diferido es reconocido por las pérdidas tributarias trasladables a ejercicios futuros y diferencias temporales deducibles, en la medida en que sea probable que estén disponibles ganancias gravables futuras contra las que pueden ser utilizados. Los activos por impuesto diferido son revisados en cada fecha de reporte y son reducidos en la medida que no sea probable que los beneficios por impuestos relacionados serán realizados.

Sólo se compensan entre sí y, consecuentemente, se presentan en los estados financieros por su importe neto, los saldos deudores y acreedores tributarios, reconocidos como tales por la autoridad tributaria, y siempre que los créditos tributarios respectivos no se hallen prescritos y que, además, se relacionen con el mismo tipo de impuesto a compensar.

(4) Normas Contables, Nuevas y Revisadas, Emitidas pero aún no de Aplicación Efectiva

Las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) e Interpretaciones del Comité (CINIIF) nuevas y revisadas han sido emitidas con fecha de aplicación para períodos anuales que comienzan después del 1 de enero del 2011 y no han sido consideradas en la preparación de estos estados financieros:

Inmobiliaria Rigoletto S. A.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

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

<u>Norma</u>	<u>Asunto</u>	<u>Efectiva a partir de</u>
NIC 1 (enmienda)	Presentación de estados financieros	1 Julio 2012
NIIF 7 (enmienda)	Información a revelar - transferencia de activos financieros	1 Julio 2011
NIIF 9	Instrumentos financieros revisada	1 Enero 2015
NIIF 9	Instrumentos financieros	1 Enero 2013
NIIF 10	Estados financieros consolidados	1 Enero 2013
NIIF 11	Acuerdos conjuntos	1 Enero 2013
NIIF 12	Información a revelar sobre participaciones en otras entidades	1 Enero 2013
NIC 12 (enmienda)	Impuesto diferido - recuperación de activos relevantes	1 Enero 2012
NIIF 13	Medición del valor razonable	1 Enero 2013
NIC 19 (enmienda)	Beneficios a los empleados	1 Enero 2013
NIC 27 (2011)	Estados financieros separados	1 Enero 2013
NIC 28 (2011)	Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	1 Enero 2013

La Administración de la Compañía con base en evaluaciones preliminares estima que la adopción de normas, enmiendas e interpretaciones, antes descritas, no tendrán un impacto significativo en los estados financieros de la Compañía.

(5) Determinación de Valores Razonables

Las políticas contables de la Compañía requieren que se determinen los valores razonables de los activos y pasivos financieros y no financieros para propósitos de valorización y revelación, conforme los criterios que se detallan a continuación. Cuando corresponda, se revela mayor información acerca de los supuestos efectuados en la determinación de los valores razonables en las notas específicas referidas a ese activo o pasivo.

(a) Cuentas por Cobrar

El valor razonable de las cuentas por cobrar, se estima al valor presente de los flujos de efectivo futuros descontados a la tasa de interés de mercado a la fecha del estado de situación financiera. Este valor razonable se determina para propósitos de revelación.

Los montos en libros de las cuentas por cobrar se aproximan a su valor razonable, dado su vencimiento de corto plazo; y el valor en libros de las cuentas por cobrar a largo plazo se aproxima a su valor razonable debido a que están sujetas a tasa de interés que se aproxima a la tasa de mercado para créditos de similar características y riesgo.

(Continúa)

(b) Otros Pasivos Financieros no Derivados

El valor razonable, que se determina para propósitos de revelación, se calcula sobre la base del valor presente del capital futuro y los flujos de interés, descontados a la tasa de interés de mercado a la fecha del estado de situación financiera.

Los montos registrados de préstamos bancarios, cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar se aproximan a su valor razonable debido a que tales instrumentos tienen vencimiento en el corto plazo. En el caso de las cuentas por pagar relacionadas se utiliza una tasa de interés que se aproxima al valor de mercado.

(6) Administración de Riesgo Financiero

En el curso normal de sus operaciones la Compañía está expuesta a los siguientes riesgos relacionados con el uso de instrumentos financieros:

- Riesgo de liquidez
- Riesgo de mercado
- Riesgo de crédito

Marco de Administración de Riesgos

La Administración es responsable por establecer y supervisar el marco de administración de riesgos, así como por el desarrollo y monitoreo de las políticas de administración de riesgos de la Compañía.

Las políticas de administración de riesgo de la Compañía son establecidas con el objeto de identificar y analizar los riesgos enfrentados por la Compañía, fijar límites y controles de riesgo adecuados, y para monitorear los riesgos y el cumplimiento de los límites. Se revisan regularmente las políticas y los sistemas de administración de riesgo de la Compañía a fin de que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y en sus actividades. La Compañía, a través de sus normas y procedimientos de administración, pretende desarrollar un ambiente de control disciplinado y constructivo en el que todos los empleados entiendan sus roles y obligaciones.

La Administración monitorea el cumplimiento de las políticas y los procedimientos de administración de riesgo y revisa si su marco de administración de riesgo es apropiado respecto de los riesgos a los que se enfrenta la Compañía.

(a) Riesgo de Liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Compañía tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con sus pasivos financieros, que son liquidados mediante la entrega de efectivo u otros activos financieros. El enfoque de la Administración para administrar la liquidez es contar con los recursos suficientes para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación de la Compañía.

La Compañía monitorea el nivel de entradas de efectivo de las cuentas por cobrar junto con las salidas de efectivo esperadas para préstamos con partes relacionadas, cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar.

(Continúa)

Inmobiliaria Rigoletto S. A.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

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

A continuación se resumen los vencimientos contractuales de los pasivos financieros no derivados (en dólares americanos):

	Valor contable	Entre 6 meses o menos	Entre 6 y 12 meses	Entre 2 años y 6 años
31 de diciembre del 2011:				
Préstamos bancarios	US\$ 500.000	-	500.000	-
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	1.618.512	78.567	1.539.945	-
Cuentas por pagar relacionadas	13.620.810	-	4.020.460	9.600.350
Impuesto a la renta por pagar	226.357	226.357	-	-
US\$	<u>15.965.679</u>	<u>304.924</u>	<u>6.060.405</u>	<u>9.600.350</u>
31 de diciembre del 2010:				
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	US\$ 679.653	23.570	656.083	-
Cuentas por pagar relacionadas	18.130.810	-	4.510.000	13.620.810
Impuesto a la renta por pagar	-	-	-	-
US\$	<u>18.810.463</u>	<u>23.570</u>	<u>5.166.083</u>	<u>13.620.810</u>
1 de enero del 2010:				
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	US\$ 732.621	-	732.621	-
Cuentas por pagar relacionadas	16.084.597	-	2.463.787	13.620.810
Impuesto a la renta por pagar	73.289	73.289	-	-
US\$	<u>16.890.507</u>	<u>73.289</u>	<u>3.196.408</u>	<u>13.620.810</u>

(b) Riesgo de Mercado

El riesgo de mercado es el riesgo de que los cambios en los precios de mercado, por ejemplo en las tasas de cambio o tasas de interés, afecten los ingresos de la Compañía o el valor de los instrumentos financieros que mantiene. El objetivo de la administración del riesgo de mercado es administrar y controlar las exposiciones a este riesgo dentro de parámetros razonables y al mismo tiempo optimizar la rentabilidad.

Riesgo de Tasa de Interés:

La Administración considera que las variaciones en las tasas de interés, en el futuro previsible, no tendrían un efecto importante en los flujos de caja o desempeño financiero de la Compañía.

(c) Riesgo de Crédito

El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta la Compañía si un cliente o contraparte en un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales, y se origina principalmente de las cuentas por cobrar.

Exposición al Riesgo de Crédito

La exposición máxima al riesgo de crédito a la fecha del estado de situación financiera es como sigue:

Inmobiliaria Rigoletto S. A.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

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

	Valor en libros		
	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>1 de enero del 2010</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo	US\$ 2.891.710	2.924.262	100.000
Cuentas por cobrar - corto plazo	2.622.355	421.365	291.573
Cuentas por cobrar - largo plazo	<u>23.796.488</u>	<u>23.796.488</u>	-
	US\$ <u>29.310.553</u>	<u>27.142.115</u>	<u>391.573</u>

Efectivo y Equivalentes de Efectivo

Los saldos que se muestran en estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2011 y 2010 y 1 de enero del 2010 como efectivo y equivalentes de efectivo incluyen el efectivo en caja y los depósitos a la vista en instituciones financieras y se componen como sigue:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>1 de enero del 2010</u>
Caja	US\$ 100.050	50	100.000
Banco Pichincha C. A.	179.661	369.269	-
Banco de Guayaquil S. A.	5.398	5.385	-
Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito para la Vivienda Pichincha	72	-	-
Produbanco S. A.	2.088.682	2.549.558	-
Fondo de inversión	<u>517.847</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	US\$ <u>2.891.710</u>	<u>2.924.262</u>	<u>100.000</u>

Al 31 de diciembre del 2011, US\$517.847 corresponde a la inversión en un fondo de inversión realizada por el Fideicomiso Teleamazonas, del cual la Compañía es constituyente y beneficiario.

El efectivo y equivalentes de efectivo son mantenidos substancialmente con bancos e instituciones financieras, que están calificadas entre el rango AAA- y AA, según las agencias calificadoras que se muestran a continuación:

<u>Banco</u>	<u>Calificación</u>	<u>Calificadora</u>
Banco Pichincha C. A.	AAA-	Bank Watch Ratings
Banco de Guayaquil S. A.	AAA	Humphreys S. A.
Produbanco S. A.	AAA-	Bank Watch Ratings
Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito para la Vivienda Pichincha	<u>AA</u>	<u>Pacific Credit Rating</u>

(Continúa)

Inmobiliaria Rigoletto S. A.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

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

Cuentas por Cobrar

La exposición de la Compañía al riesgo de crédito se ve afectada principalmente por las características individuales de cada comprador de las acciones incluyendo el riesgo de la industria. Normalmente, la Junta General de las Accionistas es el órgano que define las condiciones y garantías para la concesión de créditos que otorga la Compañía. Para Inmobiliaria Rigoletto S. A., el riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes involucradas en la venta de las acciones de Centro de Radio y Televisión Cratel C. A., aportadas el Fideicomiso Teamazonas y luego vendidas a personas privadas naturales y jurídicas, incumplan con sus obligaciones contractuales, resultando en una pérdida para la Compañía, con relación a la venta de dichas acciones. Las cuentas por cobrar están garantizadas con pagarés y con la prenda comercial de las acciones a través de un encargo fiduciario administrado por la Fiduciaria Fiducia S. A..

Un detalle de los vencimientos de las cuentas por cobrar a largo plazo es como sigue:

		<u>2011</u>	<u>2010</u>
De 1 mes a 6 meses	US\$	-	-
De 6 meses a 12 meses		-	-
De 12 meses a 24 meses		1.176.612	-
Más de 24 meses		<u>22.619.876</u>	<u>23.796.488</u>
Total	US\$	<u>23.796.488</u>	<u>23.796.488</u>

Durante los años terminados al 31 de diciembre del 2011 y 2010, la gerencia de la Compañía con base a su análisis no determinó deterioro en las cuentas por cobrar.

(d) Administración de Capital

La política de la Compañía es mantener un nivel de capital que le permita conservar la confianza de los inversionistas y acreedores y sustentar el desarrollo futuro de sus negocios. El capital se compone del capital acciones, la reserva legal y los resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF, las mismas que de acuerdo a las disposiciones vigentes no están disponibles para distribución a los accionistas. No hubo cambios en el enfoque de la Compañía para la administración de capital durante el año.

El índice deuda-patrimonio de la Compañía al término del período del estado de situación financiera era el siguiente:

Inmobiliaria Rigoletto S. A.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

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

		<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>1 de enero del 2010</u>
Total pasivos	US\$	16.762.599	19.844.317	18.193.841
Menos:				
Efectivo y equivalentes de efectivo		<u>2.891.710</u>	<u>2.924.262</u>	<u>100.000</u>
Deuda neta	US\$	<u>13.870.889</u>	<u>16.920.055</u>	<u>18.093.841</u>
Total patrimonio	US\$	<u>14.956.489</u>	<u>13.893.930</u>	<u>8.639.195</u>
Indice deuda-patrimonio		<u>0,93</u>	<u>1,22</u>	<u>2,09</u>

(7) Efectivo y Equivalentes de Efectivo

Los saldos que se muestran en el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2011, 2010 y 1 de enero del 2010, como efectivo y equivalentes de efectivo se componen de lo siguiente:

		<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>1 de enero del 2010</u>
Efectivo en caja y bancos	US\$	2.373.863	2.924.262	100.000
Inversiones temporales		<u>517.847</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	US\$	<u>2.891.710</u>	<u>2.924.262</u>	<u>100.000</u>

(8) Cuentas por Cobrar

Un detalle de las cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2011, 2010 y 1 de enero del 2010 es el siguiente:

		<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>1 de enero de 2010</u>
Cuentas por cobrar por venta de acciones	US\$	23.796.488	23.796.488	-
Intereses por cobrar por venta de acciones		2.622.227	-	-
Servicio de Rentas Internas - SRI		-	158.041	291.573
Compañías relacionadas (nota 16)		88	169.910	-
Otras		40	93.414	-
	US\$	<u>26.418.843</u>	<u>24.217.853</u>	<u>291.573</u>
Corriente	US\$	2.622.355	421.365	291.573
No corriente		<u>23.796.488</u>	<u>23.796.488</u>	<u>-</u>
	US\$	<u>26.418.843</u>	<u>24.217.853</u>	<u>291.573</u>

(Continúa)

Inmobiliaria Rigoletto S. A.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

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

Mediante escritura pública del 11 de agosto del 2010 se constituyó 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., de propiedad de los constituyentes, particularmente para que transfiera las acciones a personas que las adquieran y en consecuencia, recibir los valores por concepto de pago. Inmobiliaria Rigoletto S. A., es beneficiaria del 99,99% del Fideicomiso Teleamazonas al igual que Inmobiliaria Industrial Río Pacífico Inriopa C. A., que es beneficiaria del 0,01%.

En octubre del 2010, el Fideicomiso Teleamazonas, constituido con las acciones de la Compañía Centro de Radio y Televisión Cratel C. A.; la Administradora de Fondos y Fideicomisos Produfondos S. A. y los compradores de las acciones de Centro de Radio y Televisión Cratel S. A. a través del fideicomiso, suscribieron un contrato de encargo fiduciario irrevocable que tiene por objeto, en términos generales, garantizar en función de los contratos de prenda comercial sobre las acciones, y de las propias estipulaciones constantes en dicho instrumento, las obligaciones de pago a plazo que contrajeron los compradores con el Fideicomiso por la adquisición de las acciones.

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010 el saldo de las cuentas por cobrar por US\$23.796.488 corresponde a la venta a crédito de las acciones antes mencionadas, las cuales generaron una utilidad en venta de US\$7.624.208 (véanse notas 14 y 18). Al 31 de diciembre del 2011 el saldo de intereses por cobrar por venta de acciones de US\$2.622.227 corresponde a los intereses por cobrar generados sobre los créditos por la venta de acciones. El 23 de abril del 2012 los compradores de las acciones realizaron abonos por US\$1.787.730, que se mantienen en la cuenta bancaria del Fideicomiso hasta que la Compañía (constituyente) solicite la restitución de los valores.

(9) Inventarios

El detalle de inventarios al 31 de diciembre del 2011, 2010 y 1 de enero del 2010 es como sigue:

		<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>1 de enero del 2010</u>
Terrenos y solares	US\$	492.750	2.065.040	1.740.040
Obras en curso		<u>1.915.785</u>	<u>207.405</u>	<u>-</u>
	US\$	<u>2.408.535</u>	<u>2.272.445</u>	<u>1.740.040</u>

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010 obras en curso por US\$1.915.785 y US\$207.405, respectivamente, corresponde a los costos acumulados incurridos en el desarrollo inmobiliario denominado "Riosol" que la Compañía se encuentra ejecutando sobre un lote de terreno de su propiedad signado con el código Catastral No. 90-2530-000-0-0-0, ubicado en la calle 23 NE, Parroquia Tarqui de la ciudad de Guayaquil. El mencionado terreno posee un área total aproximada de 10.956.50 metros cuadrados, donde se construye 78 unidades habitacionales.

(Continúa)

Inmobiliaria Rigoletto S. A.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

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

En septiembre 5 del 2010, la Compañía suscribió un Contrato de Construcción con Constructora e Inmobiliaria Construecuador S. A. por el cual esta se obliga a ejecutar y terminar en todos sus detalles y entregar debidamente acabada la construcción del proyecto inmobiliario "Riosol", de acuerdo a las especificaciones de la Compañía, en calidad de Promotor de la Urbanización. En este sentido, es obligación de Constructora e Inmobiliaria Construecuador S. A. de manera general, la construcción total del proyecto a entera satisfacción de la Compañía, por lo tanto es responsable de todas las actividades inherentes a la naturaleza del contrato y funciones como constructor de la Urbanización. De acuerdo con el contrato, la Compañía reembolsa al Constructor los recursos necesarios para cubrir los gastos que se incurran en el desarrollo de la construcción, tales como: compra de materiales, compra o alquiler de equipos, pagos a proveedores, contratistas y subcontratistas, pagos al personal de la obra, contratación de pólizas de seguro, etc.. El valor del contrato asciende a US\$240.000 por concepto de honorarios y su vigencia terminará el momento en que se haya concluido la construcción de la Urbanización y se suscriba la correspondiente acta de entrega recepción definitiva de los bienes propios y comunes del proyecto.

Así también, el 26 de diciembre del 2011 se suscribió un Contrato de Comercialización con Constructora e Inmobiliaria Construecuador S. A. para que esta realice las gestiones necesarias para la intermediación en la venta de los inmuebles disponibles para la venta construidos en la Urbanización Riosol. La Comercializadora por concepto de la gestión de intermediación percibirá una comisión del 4% del valor neto de cada negociación y el plazo del contrato es de 15 meses.

Al 1 de enero y 31 de diciembre del 2010, terrenos por US\$2.065.040 y US\$1.740.040 incluye un lote de terreno del proyecto Inmobiliario La Campiña por US\$1.247.290 y lote de terreno del proyecto inmobiliario Riosol; además en el año 2010 incluye un lote de terreno por US\$325.000 ubicado en el sector el Rancho adquirido mediante escritura pública celebrada del 9 de septiembre del 2010 e inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Rumiñahui el 2 de diciembre del 2010, donde se desarrollará el proyecto inmobiliario Estancia del Río. En el año 2011 los referidos terrenos fueron entregados como parte de pago de las cuentas por pagar al Dr. Fidel Egas Grijalva, mediante contrato de cesión de derechos fiduciarios suscrito el 27 de diciembre del 2011 y 10 de octubre del 2011.

(10) Grupo de Activos para su Disposición

Un detalle del grupo de activos para su disposición 31 de diciembre de 2011, 2010 y 1 de enero del 2010 es el siguiente:

Inmobiliaria Rigoletto S. A.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

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

		<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>1 de enero del 2010</u>
<b>Activos:</b>				
Efectivo en caja y bancos	US\$	-	-	409.573
Otras cuentas por cobrar		-	-	444.622
Inversiones en acciones y participaciones		-	-	20.522.270
Derechos fiduciarios (nota 16)		-	4.323.287	2.789.057
Propiedades, muebles y equipos		-	-	703.809
		<u>-</u>	<u>4.323.287</u>	<u>24.869.331</u>
<b>Pasivos y patrimonio:</b>				
Compañías relacionadas (nota 16)		-	-	136.047
Servicio de Rentas Internas - SRI		-	-	31.061
Reserva facultativa		-	-	800
		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>167.908</u>
	US\$	<u>-</u>	<u>4.323.287</u>	<u>24.701.423</u>

Al 1 de enero del 2010, el grupo de activos para su disposición por US\$24.701.423, corresponde a los activos y pasivos de la Compañía en consideración al compromiso asumido y descrito en escritura pública de escisión de fecha 30 de octubre del 2009, inscrita en el Registro Mercantil el 20 de septiembre del 2010 y aprobada por la Superintendencia de Compañías mediante Resolución No. SC.IJ.DJCPT.E. Q.10.000494 del 8 de febrero del 2010, por la cual Inmobiliaria Rigoletto S. A. 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..

Al 31 de diciembre del 2010, el saldo de US\$4.323.287 se compone de los derechos fiduciarios sobre un lote de terreno en el Fideicomiso Huancavilca III, los cuales fueron autorizados por la Administración de la Compañía para la venta de los derechos fiduciarios. En el año 2010 la Compañía reconoció en el rubro otros egresos una pérdida por deterioro por US\$755.075, relacionada con la medición a valor razonable de los derechos fiduciarios (nota 18). Mediante contrato de compra-venta de derechos fiduciarios suscrito el 14 de septiembre del 2011, el valor de US\$4.323.287 registrado en el grupo de activos para su disposición fue vendido al Dr. Fidel Egas; y el producto de la venta fue utilizado para cancelar mediante una compensación de saldos obligaciones que la Compañía mantenía pendientes con su principal accionista.

No se ha reconocido ingresos y gastos en otros resultados integrales en relación con el grupo de activos para su disposición.

(11) Préstamos Bancarios

El 14 y 23 de diciembre del 2011 Asociación Mutualista para la Vivienda Pichincha concedió a Inmobiliaria Rigoletto S. A., préstamos por US\$300.000 y US\$200.000 sobre firmas para solventar los costos de construcción del proyecto Inmobiliario "Riosol", a una tasa de interés nominal anual del 9,95% y 10,32% respectivamente, con vencimiento en junio 14 del 2012. Para mayor información acerca de la exposición a la Compañía al riesgo de tasa de interés y liquidez, véase nota 6.

(Continúa)

Inmobiliaria Rigoletto S. A.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

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

(12) Cuentas por Pagar Comerciales y Otras Cuentas por Pagar

Un detalle de las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar al 31 de diciembre del 2011, 2010 y 1 de enero del 2010 es como sigue:

		<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>1 de enero del 2010</u>
Cuentas por pagar comerciales:				
Locales	US\$	65.176	23.570	-
Otras cuentas por pagar:				
Anticipo de clientes		1.397.573	416.244	-
Compañías relacionadas (nota 16)		18.800	112.640	732.621
Intereses por pagar - accionista (nota 16)		10.602	-	-
Servicio de Rentas Internas - SRI		2.789	2.767	-
Otras		<u>123.572</u>	<u>124.432</u>	<u>-</u>
		<u>1.553.336</u>	<u>656.083</u>	<u>732.621</u>
	US\$	<u>1.618.512</u>	<u>679.653</u>	<u>732.621</u>

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010 el saldo de anticipos de clientes incluye principalmente los valores recibidos de los clientes en calidad de anticipo para adquirir unidades de vivienda del proyecto inmobiliario "Riosol" por US\$1.397.573 y US\$416.244, respectivamente, por los cuales se suscribieron promesas de compra-venta de viviendas.

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010 el saldo de otras cuentas por pagar – otras de US\$123.572 y US\$124.432 corresponde al saldo pendiente de pago por la adquisición de un terreno ubicado en el sector denominado El Rancho, principalmente.

(13) Cuentas por Pagar Relacionadas

Esta nota provee información sobre los términos contractuales de las cuentas por pagar relacionadas que devengan intereses, los que son valorizados al costo amortizado. Para mayor información acerca de la exposición de la Compañía al riesgo de tasa de interés y liquidez, véase nota 6.

Un resumen de las cuentas por pagar relacionadas (Dr. Fidel Egas) al 31 de diciembre del 2011, 2010 y 1 de enero del 2010 es el siguiente:

		<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>1 de enero del 2010</u>
Préstamos sin garantía:				
Pasivo corriente	US\$	4.009.858	4.510.000	2.463.787
Pasivo no corriente		<u>9.610.952</u>	<u>13.620.810</u>	<u>13.620.810</u>
	US\$	<u>13.620.810</u>	<u>18.130.810</u>	<u>16.084.597</u>

Las cuentas por pagar relacionadas devengan una tasa de interés anual del 7% con vencimientos anuales de capital e interés hasta diciembre del 2018.

(Continúa)

Inmobiliaria Rigoletto S. A.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

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

Un detalle de los pagos de las cuentas por pagar relacionadas al 31 de diciembre del 2011 es como sigue:

2012	US\$	4.020.460
2013		1.298.764
2014		1.403.456
2015		1.504.307
2016		1.612.405
2017		1.728.271
2018		<u>2.053.147</u>
	US\$	<u>13.620.810</u>

Durante el año 2011, fueron compensadas cuentas por pagar relacionadas con la entrega de inmuebles y derechos fiduciarios (véanse notas 9 y 10).

(14) Impuesto a la Renta

Gasto de Impuesto a la Renta

El gasto de impuesto a la renta fue cargado en su totalidad a resultados y consiste de:

		<u>Año terminado el</u> <u>31 de diciembre del</u>	
		<u>2011</u>	<u>2010</u>
Impuesto a la renta corriente	US\$	573.154	171.950
Impuesto a la renta diferido		<u>(236.934)</u>	<u>(269.480)</u>
	US\$	<u>336.220</u>	<u>(97.530)</u>

Conciliación del Gasto de Impuesto a la Renta

La tasa corporativa de impuesto a la renta ecuatoriana es el 24% en el 2011 (25% en el 2010). La siguiente es la conciliación entre el gasto de impuesto a la renta y aquel que resultaría de aplicar la tasa corporativa de impuesto a la renta a la utilidad antes de impuesto a la renta:

		<u>2011</u>	<u>2010</u>
Impuesto a la renta que resultaría de aplicar la tasa corporativa del 24% en el 2011 (25% en 2010) a la utilidad antes de impuesto a la renta	US\$	335.707	1.637.307
Más (menos):			
Gastos no deducibles		513	345.052
Deducciones adicionales		<u>-</u>	<u>(2.079.889)</u>
	US\$	<u>336.220</u>	<u>(97.530)</u>

(Continúa)

Inmobiliaria Rigoletto S. A.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

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

Impuesto a la Renta por Pagar

Un resumen del movimiento de impuesto a la renta por pagar por los años que terminaron al 31 de diciembre del 2011 y 2010 es el siguiente:

		<u>2011</u>	<u>2010</u>
Saldo al inicio del año	US\$	-	73.289
Impuesto a la renta corriente del año		573.154	171.950
Pago de impuesto a la renta del año anterior		-	(73.289)
Anticipos y retenciones de impuesto a la renta pagados		(188.756)	(160.497)
Crédito tributario - impuesto a la renta		<u>(158.041)</u>	<u>(11.453)</u>
Saldo al final del año	US\$	<u>226.357</u>	<u>-</u>

En el año 2010 la Compañía transfirió inversiones en acciones y participación a un precio mayor al valor patrimonial proporcional, generando una utilidad en venta de acciones y participaciones de US\$7.624.208 (véanse notas 8 y 18). A criterio de la Administración de la Compañía y de sus asesores tributarios 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 ya que no corresponde al objeto social de la Compañía.

Pasivo por Impuesto Diferido

Al 31 de diciembre del 2011, 2010 y 1 de enero del 2010 el pasivo por impuesto diferido se atribuyen a las cuentas por pagar relacionadas por US\$796.920, US\$1.033.854 y US\$1.303.334.

El movimiento en los saldos del impuesto diferidos durante los años que terminaron el 31 de diciembre del 2011 y 2010 fue reconocido en el estado de resultados integrales por US\$236.934 y US\$269.480 como ingresos.

(15) Capital y Reservas

Capital Acciones

La Compañía ha emitido únicamente acciones ordinarias y nominativas con valor nominal de US\$1 cada una. El detalle de las acciones autorizadas, suscritas y pagadas al 31 de diciembre del 2011 y 2010 y 1 de enero del 2010 es el siguiente:

		<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>1 de enero del 2010</u>
Capital autorizado	US\$	4.374.000	4.374.000	4.374.000
Capital suscrito y pagado		<u>2.187.000</u>	<u>2.187.000</u>	<u>2.187.000</u>

(Continúa)

Inmobiliaria Rigoletto S. A.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

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

Reserva Legal

La Ley de Compañías de la República del Ecuador requiere que las sociedades anónimas transfieran a la reserva legal, por lo menos el 10% de la utilidad neta anual, hasta igualar por lo menos el 50% del capital social. Dicha reserva no está sujeta a distribución, excepto en el caso de liquidación de la compañía, pero puede ser utilizada para aumentos de capital o para cubrir pérdidas en las operaciones.

Resultados Acumulados Provenientes de la Adopción por Primera Vez de las NIIF

La Superintendencia de Compañías del Ecuador, mediante Resolución No. SC.G.ICI.CPAIFRS.11.007 del 9 de septiembre del 2011, publicada en el Registro Oficial No. 566 del 28 de octubre del 2011, determinó que los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las “NIIF” y que se registraron en el patrimonio en una subcuenta denominada “Resultados Acumulados Provenientes de la Adopción por Primera vez de las NIIF”, separada del resto de los resultados acumulados, y que generaron un saldo deudor, podrá ser absorbido por los resultados acumulados y los del último ejercicio económico concluido, si los hubiere.

(16) 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 2011 y 2010 es como sigue:

		<u>2011</u>	<u>2010</u>
Ingresos ordinarios - arriendos	US\$	-	<u>266.692</u>
Otros ingresos - dividendos ganados	US\$	-	<u>769.064</u>
Ingreso financiero - intereses ganados	US\$	<u>9.168</u>	<u>1.802</u>
Otros egresos - pérdida por deterioro de inversiones	US\$	-	<u>755.075</u>
Costo financiero	US\$	<u>1.064</u>	<u>8.935</u>
Gastos de administración - honorarios de comercialización	US\$	<u>151.079</u>	<u>-</u>
Costo financieros - intereses pagados (nota 13)	US\$	<u>979.857</u>	<u>1.093.570</u>

Al 31 de diciembre del 2010 la Compañía mantiene contratos de arrendamiento de oficinas con Diners Club del Ecuador S. A., Corporación Publicitaria Integral Delta Cía. Ltda., Banco Pichincha C. A., Publipromueve S. A., Atiscode Strategic Communications, Dinviajes S. A., Provitur S. A..

La Compañía para realizar su operación mantiene personal clave y durante los años 2011 y 2010 no canceló compensaciones.

(Continúa)

Inmobiliaria Rigoletto S. A.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

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

Los saldos de cuentas del activo y pasivo con partes relacionadas al 31 de diciembre del 2011, 2010 y 1 de enero del 2010, son los siguientes:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>1 de enero del 2010</u>
Cuentas por cobrar - compañías relacionadas:			
Constructora e Inmobiliaria	US\$ -	169.910	-
Construecuador S. A.	88	-	-
Consortio del Pichincha Condelpi S. A.	<u>88</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	US\$ <u>88</u>	<u>169.910</u>	<u>-</u>
Inventarios:			
Constructora e Inmobiliaria	US\$ 307.593	78.400	-
Construecuador S. A.	<u>307.593</u>	<u>78.400</u>	<u>-</u>
Grupo de activos para su disposición:			
Fideicomiso Huancavilca III (nota 10)	US\$ -	4.323.287	-
Fideicomiso Machalilla	-	-	1.266.444
Fideicomiso Indiner	-	-	1.509.513
Fideicomiso Centro Empresarial Diners	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>13.100</u>
	-	4.323.287	2.789.057
Otras cuentas por pagar:			
Constructora e Inmobiliaria	-	-	(134.682)
Construecuador S. A.	-	-	(1.365)
Otros	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(136.047)</u>
	US\$ <u>-</u>	<u>4.323.287</u>	<u>2.653.010</u>
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar:			
Constructora e Inmobiliaria	US\$ -	77.000	-
Construecuador S. A.	16.828	20.504	732.621
Dr. Fidel Egas Grijalva	12.574	15.136	-
Inmorigolino S. A.	<u>29.402</u>	<u>112.640</u>	<u>732.621</u>
	US\$ <u>29.402</u>	<u>112.640</u>	<u>732.621</u>
Cuentas por pagar relacionadas:			
Dr. Fidel Egas Grijalva	US\$ <u>13.620.810</u>	<u>18.130.810</u>	<u>16.084.597</u>

(Continúa)

Inmobiliaria Rigoletto S. A.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

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

(17) Gastos por Naturaleza

El detalle por naturaleza de los gastos de administración y gastos de venta por los años terminados el 31 de diciembre del 2011 y 2010 se resume a continuación:

		Año terminado el 31 de diciembre del	
		<u>2011</u>	<u>2010</u>
Honorarios de comercialización	US\$	151.079	-
Impuestos y contribuciones		114.752	92.559
Honorarios y comisiones		38.781	35.902
Otros gastos		<u>30.564</u>	<u>142.843</u>
	US\$	<u><u>335.176</u></u>	<u><u>271.304</u></u>

(18) Otros Ingresos y Gastos Operacionales

Los saldos de otros ingresos y gastos operacionales que se muestran en el estado de resultados integrales por los años terminados el 31 de diciembre de 2011 y 2010 se resumen a continuación:

		Año terminado el 31 de diciembre del	
		<u>2011</u>	<u>2010</u>
Otros ingresos:			
Utilidad en venta de acciones y participaciones (nota 14)	US\$	2.636	7.624.208
Dividendos ganados		-	784.673
Otras rentas		<u>7.913</u>	<u>-</u>
	US\$	<u><u>10.549</u></u>	<u><u>8.408.881</u></u>
Otros egresos:			
Pérdida por deterioro de inversiones (nota 10)	US\$	12	755.075
Otros menores		<u>-</u>	<u>99.161</u>
	US\$	<u><u>12</u></u>	<u><u>854.236</u></u>

(19) Explicación de Efectos de la Transición a NIIF

Como se indica en la nota 2(a), estos son los primeros estados financieros de la Compañía preparados bajo Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). En la preparación del estado de situación financiera de apertura bajo NIIF, la Compañía ha ajustado los montos reportados previamente en los estados financieros preparados bajo las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC).

(Continúa)

Inmobiliaria Rigoletto S. A.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

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

Una explicación de cómo la transición de NEC a NIIF han afectado la situación financiera, el desempeño financiero y los flujos de efectivo se muestra en los siguientes cuadros y notas que se acompañan:

(a) Estados de Situación Financiera al 1 de Enero y al 31 de Diciembre del 2010

En la preparación de los estados de situación financiera de apertura (1 de enero del 2010), y comparativo (31 de diciembre del 2010) la Compañía ha realizado ajustes y reclasificaciones de cuentas previamente reportadas en los estados financieros preparados de acuerdo con sus anteriores bases contables (NEC).

Los principales efectos de la adopción sobre los estados de situación financiera al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2010 se resumen a continuación:

Inmobiliaria Rigoletto S. A.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

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

Activos		1 de enero del 2010				31 de diciembre del 2010			
		NEC	Reclasificaciones	Ajustes	NIIF	NEC	Reclasificaciones	Ajustes	NIIF
Activos corrientes:									
Efectivo y equivalentes de efectivo	US\$	393.814	-	(293.814)	100.000	374.704	-	2.549.558	2.924.262
Inversiones en valores		115.759	-	(115.759)	-	-	-	-	-
Cuentas por cobrar clientes		6.388	-	(6.388)	-	3.932	(3.932)	-	-
Cuentas por cobrar		729.807	-	(438.234)	291.573	390.127	3.932	27.306	421.365
Inventarios		-	-	1.740.040	1.740.040	2.243.515	-	28.930	2.272.445
Grupo de activos para su disposición		-	-	24.701.423	24.701.423	-	-	4.323.287	4.323.287
Total activos corrientes		1.245.768	-	25.587.268	26.833.036	3.012.278	-	-	9.941.359
Activos no corrientes:									
Cuentas por cobrar		-	-	-	-	-	-	23.796.488	23.796.488
Inversiones en acciones y participaciones		21.938.606	-	(21.938.606)	-	400	-	-	400
Inversiones en derechos fiduciarios		4.529.097	-	(4.529.097)	-	32.883.972	-	(32.883.972)	-
Propiedades, muebles y equipos		810.699	-	(810.699)	-	-	-	-	-
Total activos no corrientes		27.278.402	-	(27.278.402)	-	32.884.372	-	(9.087.484)	23.796.888
Total activos	US\$	28.524.170	-	(1.691.134)	26.833.036	35.896.650	-	(9.087.484)	33.738.247

(Continúa)

Inmobiliaria Rigoletto S. A.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

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

Pasivos y Patrimonio	1 de enero del 2010				31 de diciembre del 2010			
	NEC	Reclasificaciones	Ajustes	NIIF	NEC	Reclasificaciones	Ajustes	NIIF
<b>Pasivos corrientes:</b>								
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	US\$ -	899.728	(167.107)	732.621	-	679.653	-	679.653
Cuentas por pagar relacionadas	-	-	2.463.787	2.463.787	-	-	4.510.000	4.510.000
Cuentas por pagar	8.849	(8.849)	-	-	23.570	(23.570)	-	-
Impuesto a la renta por pagar	-	73.289	-	73.289	-	-	-	-
Otras cuentas por pagar	964.168	(964.168)	-	-	658.428	(658.428)	-	-
Total pasivos corrientes	973.017	-	2.296.680	3.269.697	681.998	(2.345)	4.510.000	5.189.653
<b>Pasivos no corrientes:</b>								
Cuentas por pagar relacionadas	-	-	13.620.810	13.620.810	-	2.345	13.618.465	13.620.810
Impuesto a la renta diferido	-	-	1.303.334	1.303.334	-	-	1.033.854	1,033.854
Total pasivos no corrientes	-	-	14,924.144	14,924.144	-	2,345	14,652.319	14,654.664
Total pasivos	973.017	-	17,220.824	18,193.841	681.998	-	19,162.319	19,844.317
<b>Patrimonio:</b>								
Capital acciones	2.187.000	-	-	2.187.000	2.187.000	-	-	2.187.000
Aportes para futuras capitalizaciones	21.726.217	-	(21.726.217)	-	22.678.860	-	(22.678.860)	-
Reserva legal	674.110	-	-	674.110	828.779	-	-	828.779
Reserva facultativa	800	-	(800)	-	-	-	-	-
Reserva por valuación	1.416.336	-	(1.416.336)	-	1.416.336	-	(1.416.336)	-
Resultado acumulado proveniente de la adopción por primera vez de las NIIF	-	-	4.231.395	4.231.395	-	-	2.667.584	2.667.584
Utilidades disponibles	1.546.690	-	-	1.546.690	8.103.677	-	106.890	8.210.567
Total patrimonio	27.551.153	-	(18.911.958)	8.639.195	35.214.652	-	(21.320.722)	13.893.930
Total pasivos y patrimonio	US\$ 28.524.170	-	(1.691.134)	26.833.036	35.896.650	-	(2.158.403)	33.738.247

(Continúa)

Inmobiliaria Rigoletto S. A.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

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

(b) Conciliación del Patrimonio Neto

A continuación se presenta la conciliación del patrimonio neto de la Compañía al 1 de enero del 2010 (fecha de transición) y al 31 de diciembre del 2010 (fecha de estados financieros comparativos):

	Ref	2010	
		1 de enero	31 de diciembre
Patrimonio reportado según NEC	US\$	27.551.153	35.214.652
Ajuste por corrección de error:			
Depreciación de mobiliario y equipos		(106.890)	-
Ajustes por adopción de NIIF:			
Reclasificación de aportes para futuras capitalizaciones a préstamos con relacionadas	1	(21.726.217)	(22.678.860)
Préstamos con relacionadas a costo amortizado	2	5.641.619	4.563.403
Grupo de activos para su disposición	3	(1.417.136)	(2.171.411)
Impuestos diferidos	4	(1.303.334)	(1.033.854)
Total ajustes por adopción de NIIF		<u>(18.805.068)</u>	<u>(21.320.722)</u>
Patrimonio según NIIF	US\$	<u>8.639.195</u>	<u>13.893.930</u>

(c) Estado de Resultados Integrales

A continuación se presenta la conciliación de la utilidad neta reportada en el estado de resultados integrales al y por el año terminado el 31 de diciembre del 2010:

	Ref	
Utilidad reportada según NEC	US\$	8.210.567
Ajustes por adopción de NIIF:		
Cuentas por pagar relacionadas	2	(1.078.216)
Grupo de activos para disposición	3	(755.075)
Impuestos diferidos	4	269.480
Total ajustes por adopción de NIIF		<u>(1.563.811)</u>
Utilidad neta según NIIF	US\$	<u>6.646.756</u>

(Continúa)

Inmobiliaria Rigoletto S. A.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

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

Explicación resumida de los ajustes por aplicación de las NIIF:

1. **Reclasificación de Aportes para Futuras Capitalizaciones a Cuentas por Pagar Relacionadas:** Según NIIF, la Compañía debe reconocer como una obligación los aportes que los tenedores de acciones realicen a la Compañía. El efecto de este asunto es una disminución del patrimonio en US\$21.726.217 al 1 de enero y US\$22.678.860 al 31 de diciembre del 2010; lo cual no afectó a la utilidad antes de impuesto a la renta del año 2010.
2. **Costo Amortizado Instrumentos Financieros – Cuentas por Pagar Relacionadas:** Bajo NIIF los préstamos y partidas por cobrar se reconocen inicialmente a su valor razonable y su medición posterior se efectúa al costo amortizado de acuerdo con la tasa de interés efectiva, la cual se calcula para todos los activos que tengan un vencimiento mayor al normal para el tipo de transacción en la industria, aunque no se estipule un interés para ellos. En aplicación de esta disposición la Compañía determinó un ajuste a los préstamos con el accionista. El efecto antes de impuesto a la renta es incremento del patrimonio de US\$5.641.619 y US\$4.563.403 al 1 de enero y 31 de diciembre del 2010, respectivamente, y una disminución en el resultado antes de impuesto a la renta del año 2010 de US\$1.078.216.
3. **Grupo de Activos para su Disposición:** La exención de la NIIF 1 permite optar, en la fecha de transición a las NIIF, por la medición de una partida de propiedades, planta y equipo, activos intangibles y propiedades de inversión por su valor razonable, y utilizar este valor razonable como el costo atribuido en esa fecha. La NIIF 1 establece que la Compañía podrá elegir utilizar una revaluación según PCGA anteriores de una partida de propiedades, planta y equipo, ya sea a la fecha de transición o anterior, como costo atribuido en la fecha de la revaluación, si esta fue a esa fecha sustancialmente comparable al valor razonable o al costo, o costo depreciado según NIIF. La Compañía optó por la medición de ciertas partidas de grupo de activos para su disposición a su valor razonable, y utilizar este valor razonable como el costo atribuido. El efecto antes de impuesto a la renta es disminución del patrimonio de US\$800 y US\$2.171.411 al 1 de enero y 31 de diciembre del 2010, respectivamente, y una disminución en el resultado antes de impuesto a la renta del año 2010 de US\$754.275.
4. **Reconocimiento de Impuestos Diferidos:** Las NIIF requieren el reconocimiento de impuestos diferidos usando el método del balance que está orientado al cálculo de las diferencias temporarias entre la base tributaria de un activo o un pasivo y su valor contable en el estado de situación financiera. Los ajustes en la valuación de los activos y pasivos generados por la aplicación de las NIIF, y otras partidas del estado de situación financiera, originaron diferencias temporarias cuyos efectos fiscales se reconocieron como activos (pasivos) por impuestos diferidos. La partida en función de la cual se ha hecho tal reconocimiento corresponde a la diferencia entre el costo amortizado y el valor nominal que constituye la base tributaria de los instrumentos financieros.

(Continúa)

Inmobiliaria Rigoletto S. A.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

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

Reclasificación entre Activos y/o Pasivos

La Administración de la Compañía ha efectuado las siguientes reclasificaciones en el estado de situación financiera, para una apropiada presentación de acuerdo con lo previsto en la NIC 1:

Cuenta	Presentación según PCGA anteriores	Presentación según NIIF	Saldos al	
			31 de diciembre del 2010	1 de enero del 2010
Efectivo y equivalentes de efectivo	Incluido como inversiones en derechos fiduciarios	Incluido en efectivo y equivalentes de efectivo	US\$ 2.549.558	-
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	Cuentas por cobrar clientes / otras cuentas por cobrar	incluido como cuentas por cobrar	421.365	729.807
Proyecto inmobiliario	Incluido como inversiones en derechos fiduciarios	Otros activos	28.930	492.750
Inversiones	Incluido como Inversiones en acciones y participaciones	Incluido como inversiones en asociadas	400	1.265.950
Otras cuentas por cobrar	Incluido como Inversiones en derechos fiduciarios	Cuentas por cobrar	23.796.488	-
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	Cuentas por pagar / otras cuentas por pagar	Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	692.661	899.728
Impuesto a la renta por pagar	Incluido como otras cuentas por pagar	Impuesto a la renta por pagar	-	73.289

(Continúa)

Inmobiliaria Rigoletto S. A.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

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

(d) Estado de Flujos de Efectivo

No existen cambios significativos en el estado de flujos de efectivo por el año terminado el 31 de diciembre del 2010.

(20) Compromisos

En octubre del 2010, el Fideicomiso Teleamazonas constituido con las acciones de la compañía Centro de Radio y Televisión CRATEL C. A.; la Administradora de Fondos y Fideicomisos Produfondos S. A., y los compradores de las acciones de Cratel C. A. a través del fideicomiso, suscribieron un contrato de encargo fiduciario irrevocable que tiene por objeto, en términos generales, garantizar en función de los contratos de prenda comercial sobre las acciones, y de las propias estipulaciones constantes en dicho instrumento, las obligaciones de pago a plazo que contrajo el comprador con el Fideicomiso por la adquisición de las acciones.

A partir del mes de octubre del 2010, la Compañía suscribió promesas de compra - venta con clientes interesados en adquirir inmuebles en el proyecto Inmobiliario "Riosol", que la Compañía está desarrollando; mediante este instrumento la Compañía vende y da perpetua enajenación a favor de los compradores, inmuebles cuyas características se detallan en cada documento.

El contrato contiene una cláusula en la que se establece una multa del 10% del valor del mismo, para cualquiera de las partes que incumpla las condiciones referidas en el mismo instrumento estableciendo como requerimiento para la multa, la sola presentación de la promesa de compra venta.

(21) Eventos Subsecuentes

En el año 2012 varias personas naturales que adquirieron al Fideicomiso Mercantil Teleamazonas acciones de Centro Radio y Televisión CRATEL C. A. en un porcentaje del 21%, desistieron de la compra, debido a asuntos de carácter particular. La Administración del Fideicomiso en conjunto con el Constituyente / Originador a la fecha del informe ha llegado a acuerdos con otros inversionistas para que adquieran el mencionado paquete accionario de Centro de Radio y Televisión CRATEL C. A..