

PROFESIONALES Y SERVICIOS PROFISER C. LTDA.

PROPIEDADES EXCLUSIVAS PROPEX S.A.

Estados financieros por los años terminados el 31 de diciembre de 2009 y 2008
e informe de los Auditores Independientes

124471
7



PROPIEDADES EXCLUSIVAS PROPEX S.A.

**ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 y 2008
E INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES	1
ESTADOS FINANCIEROS	
Balances Generales	2
Estados de Resultados	3
Estados de Cambios en el Patrimonio	4
Estados de Flujos de Efectivo	5
Notas a los Estados Financieros	6



PROFESIONALES Y SERVICIOS PROFISER C. LTDA.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de
PROPIEDADES EXCLUSIVAS PROPEX S.A.
Guayaquil, Ecuador

Introducción

1. Hemos auditado los estados financieros de **Propiedades Exclusivas Propex S.A.**, que comprenden los balances generales al 31 de diciembre de 2009 y 2008, y los correspondientes estados de resultados, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, así como las notas explicativas a los estados financieros.

Responsabilidad de la administración sobre los estados financieros

2. La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con normas ecuatorianas de contabilidad. Esta responsabilidad incluye: el diseño, implementación y mantenimiento de controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de estados financieros que no contengan distorsiones importantes, debido a fraude o error; selección y aplicación de políticas contables apropiadas; y, la determinación de estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias.

Responsabilidad de los Auditores

3. Nuestra responsabilidad es la de expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos, basados en nuestras auditorías. Nuestras auditorías fueron efectuadas de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría, las cuales requieren que cumplamos con requerimientos éticos, planifiquemos y realicemos una auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen distorsiones importantes.

Una auditoría comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y las revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, que incluye la evaluación del riesgo de que los estados financieros contengan distorsiones importantes, debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes de la Compañía, para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también incluye la evaluación de si los principios de contabilidad aplicados y si las estimaciones contables realizadas por la

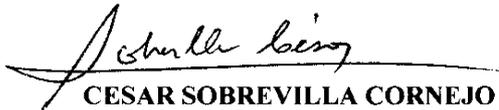
administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

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

Opinión

4. En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **Propiedades Exclusivas Propex S.A.** al 31 de diciembre de 2009 y 2008, los resultados de sus operaciones y flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con normas ecuatorianas de contabilidad.

PROFESIONALES Y SERVICIOS PROFISER C.LTDA.
SC- RNAE 236


CESAR SOBREVILLA CORNEJO
REG. 22223

Guayaquil, 6 de abril de 2010



PROPIEDADES EXCLUSIVAS PROPEX S.A.

BALANCES GENERALES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 Y 2008
(Expresado en dólares de E.U.A.)

	<u>2.009</u>	<u>2.008</u>
ACTIVOS		
ACTIVOS CORRIENTES:		
Caja y bancos	64.630	130.751
Cuentas por cobrar	389.012	78.551
Inventarios (Nota 3)	2.216.425	2.223.132
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	<u>2.670.067</u>	<u>2.432.434</u>
OTROS ACTIVOS (Nota 4)	4.028	4.028
TOTAL ACTIVOS	<u><u>2.674.095</u></u>	<u><u>2.436.462</u></u>
PASIVOS Y PATRIMONIO		
PASIVOS CORRIENTES:		
Cuentas por pagar (Nota 5)	672.808	498.606
Impuestos por pagar (Nota 6)	4.965	26.987
Prestamos de accionistas (Nota 7)	1.776.808	1.776.808
TOTAL PASIVOS CORRIENTES	<u>2.454.581</u>	<u>2.302.401</u>
PATRIMONIO		
Capital suscrito (Nota 8)	2.000	2.000
Reserva Legal (Nota 9)	1.000	-
Utilidades acumuladas	216.514	132.061
TOTAL PATRIMONIO	<u>219.514</u>	<u>134.061</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	<u><u>2.674.095</u></u>	<u><u>2.436.462</u></u>

Ver notas a los estados financieros



Sr. Juan Santos Garcés
Gerente General



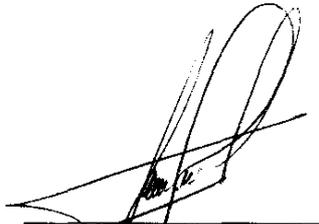
Ing. Roberto Torres
Contador General

PROPIEDADES EXCLUSIVAS PROPEX S.A.

**ESTADO DE RESULTADOS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 y 2008
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<u>2.009</u>	<u>2.008</u>
INGRESOS		
Ventas	189.216	1.479.028
Arrendamientos	105.900	36.100
TOTAL	<u>295.116</u>	<u>1.515.128</u>
COSTOS Y GASTOS		
Costo de venta	170.805	1.335.119
Gastos administrativos y generales	10.374	3.927
TOTAL	<u>181.179</u>	<u>1.339.046</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA	113.937	176.082
Impuesto a la renta	<u>28.484</u>	<u>44.021</u>
UTILIDAD NETA	<u><u>85.453</u></u>	<u><u>132.061</u></u>

Ver notas a los estados financieros



Sr. Juan Santos Garcés
Gerente General



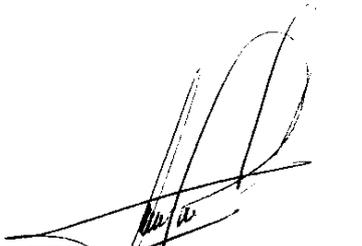
Ing. Roberto Torres
Contador General

PROPIEDADES EXCLUSIVAS PROPEX S.A.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 y 2008
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<u>Capital Suscrito</u>	<u>Reservas Legal</u>	<u>Utilidades Acumuladas</u>
31 de diciembre de 2007	2.000		-
Utilidad neta			132.061
31 de diciembre de 2008	<u>2.000</u>	<u>-</u>	<u>132.061</u>
Apropiación		1.000	(1.000)
Utilidad neta			85.453
31 de diciembre de 2009	<u>2.000</u>	<u>1.000</u>	<u>216.514</u>

Ver notas a los estados financieros



Sr. Juan Santos Garcés
Gerente General



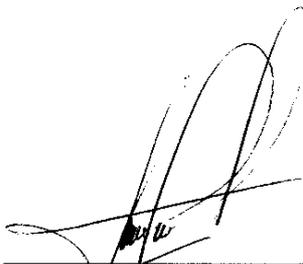
Ing. Roberto Torres
Contador General

PROPIEDADES EXCLUSIVAS PROPEX S.A.

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 y 2008
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<u>2.009</u>	<u>2.008</u>
FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDAD DE OPERACION:		
Utilidad neta	85.453	132.061
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto (utilizado en) provisto por actividades de operación		
Amortización gastos preoperacionales	-	447
	<u>85.453</u>	<u>132.508</u>
CAMBIOS NETOS EN ACTIVOS Y PASIVOS		
(Aumento) disminución:		
Cuentas por cobrar	(310.461)	(78.551)
Inventarios	6.707	1.236.835
Aumento (disminución):		
Cuentas por pagar	19.126	(1.664.289)
Impuestos por pagar	(22.022)	26.394
Anticipos de clientes	155.076	446.249
EFFECTIVO NETO (UTILIZADO EN) PROVISTO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u>(66.121)</u>	<u>99.146</u>
EFFECTIVO AL INICIO DEL AÑO	<u>130.751</u>	<u>31.605</u>
EFFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	<u><u>64.630</u></u>	<u><u>130.751</u></u>

Ver notas a los estados financieros



Sr. Juan Santos Garcés
Gerente General



Ing. Roberto Torres
Contador General

PROPIEDADES EXCLUSIVAS PROPEX S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 y 2008 (Expresado en dólares de E.U.A.)

Nota 1 - Operaciones

La Compañía fue constituida el 13 de Junio del 2006 en Guayaquil - Ecuador e inscrita el 24 de Julio del mismo año en el Registro Mercantil de Samborondon. Su actividad principal es la adquisición, promoción, construcción, administración y venta de bienes inmuebles.

La Compañía es propietaria de los terrenos donde se construye a través de terceros el proyecto de oficinas y locales comerciales denominado Samborondon Bussines Center (SBC), ubicado en el km 1,5 vía la vía la Puntilla - Samborondon.

Nota 2 - Resumen de Principales Políticas Contables

La compañía mantiene sus registros contables en dólares de los Estados Unidos de América de acuerdo con normas ecuatorianas de contabilidad (NEC), las cuales requieren que la Gerencia efectúe ciertas estimaciones y utilice ciertos supuestos, para determinar la valuación de algunas de las partidas incluidas en los estados financieros y para efectuar las revelaciones que requieren presentarse. Aún cuando pueden llegar a diferir de su efecto final, la Gerencia considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias.

Las principales políticas contables se resumen a continuación:

Reconocimientos de Ingresos

Los ingresos por venta de los terrenos se reconocen en los resultados del período en que se firma la escritura de venta de oficinas y/o locales comerciales, pues en ese momento se da la transferencia del título legal y el traspaso de la posesión al comprador.

Los arriendos son registrados de acuerdo con el método del devengado.

Inventarios

Los terrenos se valoran a su costo de adquisición, e incluye gastos legales, registros e impuestos.

Gastos Preoperacionales

Corresponde a gastos generales incurridos en el inicio de operaciones, se amortizan bajo el método de línea recta al 10%

Impuesto a la Renta

Impuesto a la renta se carga a los resultados del año por el método del impuesto a pagar.

Adopción de Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)

La Superintendencia de Compañías estableció un cronograma de aplicación para el proceso de conversión e implementación de las (NIIF) a partir del año 2010, 2011 y 2012, estableciendo como año de transición el año inmediato anterior según corresponda.

De acuerdo con esta disposición, la compañía deberá sujetarse a este cambio a partir del 1 de enero de 2012 considerando como período de transición el año 2011, los ajustes que se efectúen al término del período de transición el 31 de diciembre de 2011 deberán contabilizarse el 1 de enero de 2012.

Nota 3 - Inventarios

	<u>2.009</u>	<u>2.008</u>
Terrenos	3.412.500	3.412.500
Costo financieros	81.325	81.325
Otros	228.524	64.426
Sub-total	<u>3.722.349</u>	<u>3.558.251</u>
Costo de venta	<u>(1.505.924)</u>	<u>(1.335.119)</u>
	<u><u>2.216.425</u></u>	<u><u>2.223.132</u></u>

Corresponde al lote de terreno determinado como B UNO DOS, ubicado en el sector denominado FUNDO SAPARRE, a la altura del km 1,5 de la vía a Samborondon, con un área total de 9.750,83 metros cuadrados, el contrato de compraventa fue registrado el 20 de marzo del 2007 en el Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Samborondon.

Nota 4 - Otros Activos

	<u>2.009</u>	<u>2.008</u>
Gastos preoperacionales	4.475	4.475
Amortización acumulada	(447)	(447)
	<u>4.028</u>	<u>4.028</u>

Nota 5 - Cuentas por Pagar

	<u>2.009</u>	<u>2.008</u>
Anticipos de clientes (*)	631.325	476.249
Fondo de garantía	16.029	15.397
Otros	25.454	6.960
	<u>672.808</u>	<u>498.606</u>

(*) Corresponden a valores recibidos de los clientes, de acuerdo con los contratos de reservación y promesa de venta. La disponibilidad de estos valores esta dada por diversas circunstancias que inciden en la continuación o no de la transacción a cualquier fecha.

Nota 6 - Impuestos por Pagar

	<u>2.009</u>	<u>2.008</u>
Impuesto a la renta	2.570	26.503
Impuesto al valor agregado	-	435
Retenciones en la fuente		
Impuesto a la renta	1.822	21
Impuesto al valor agregado	573	28
	<u>4.965</u>	<u>26.987</u>

Los movimientos del impuesto a la renta fueron los siguientes:

	<u>2.009</u>	<u>2.008</u>
Saldo al inicio del año	26.503	-
Pago	(26.503)	-
Anticipo pagado	(18.766)	(13.988)
Retenciones de terceros	(7.148)	(3.530)
Impuesto causado	28.484	44.021
Saldo al final del año	<u>2.570</u>	<u>26.503</u>

Nota 7 - Prestamos de Accionistas

Representa prestamos de accionistas para financiar la compra del terreno sin intereses ni plazo obligatorio para el pago

Nota 8 - Capital Suscrito

Está representado por 2,000 acciones ordinarias de \$ 1,00 de valor nominal unitario.

Nota 9 - Reserva Legal

La Ley de compañías requiere que se transfiera a reserva legal el 10% de la utilidad neta anual, hasta que llegue por lo menos al 50% del capital suscrito. La reserva no puede distribuirse como dividendo a los accionistas excepto en caso de liquidación de la compañía, pero puede utilizarse para cubrir pérdidas de operación o para capitalizarse.

Nota 10 - Eventos Posteriores

A la fecha de emisión de este informe no se produjeron eventos importantes que en opinión de la administración pudieran tener efecto significativo sobre los estados financieros
