PROPIEDADES EXCLUSIVAS PROPEX S.A.

ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2010
E INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES	1
ESTADOS FINANCIEROS	
Balance General	3
Estado de Resultados	4
Estado de Cambios en el Patrimonio	5
Estado de Flujos de Efectivo	6
Notas	7

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de
PROPIEDADES EXCLUSIVAS PROPEX S.A.

Informe sobre los estados financieros

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **PROPIEDADES EXCLUSIVAS PROPEX S.A.**, que comprenden el balance general al 31 de diciembre de 2010, y los estados de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

Responsabilidades de la administración por los estados financieros

La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), y por el control interno, determinado por la administración, como necesario, para permitir la preparación de los estados financieros que estén libres de errores materiales, debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre dichos estados financieros basada en nuestra auditoría. Conducimos nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y, planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener la seguridad razonable de que los estados financieros están libres de errores materiales.

Una auditoría implica realizar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del criterio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de errores materiales en los estados financieros, debido a fraude o error. Al realizar esas evaluaciones de riesgos de errores, el auditor considera el control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de los estados financieros por la compañía, para diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control internos de la compañía. Una auditoría también incluye evaluar la idoneidad de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la administración, así como evaluar la presentación general de los estados financieros.

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

Opinión

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 2010, el rendimiento financiero y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad.

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

CESAR SOBREVILLA CORNEJO
REG. 22223

20 de abril de 2011
Guayaquil – Ecuador

PROPIEDADES EXCLUSIVAS PROPEX S.A.

BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2010
(Expresado en dólares de E.U.A.)

	Notas	2.010	2.009
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES:			
Caja y bancos		152.014	64.630
Inversiones temporales	3	560.000	-
Cuentas por cobrar	4	475.006	389.012
Inventarios	5 y 9	3.065.265	2.216.425
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		4.252.285	2.670.067
OTROS ACTIVOS	6	4.028	4.028
TOTAL ACTIVOS		4.256.313	2.674.095
PASIVOS Y PATRIMONIO			
PASIVOS CORRIENTES:			
Cuentas por pagar	7	732.716	672.808
Impuestos por pagar	8	694	4.965
Prestamos de accionistas	12	1.776.808	1.776.808
Vencimiento corriente de préstamo bancario	9	375.000	-
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		2.885.218	2.454.581
PRÉSTAMO BANCARIO A LARGO PLAZO	9	1.125.000	-
PATRIMONIO			
Capital suscrito	10	2.000	2.000
Reserva Legal	11	1.000	1.000
Utilidades acumuladas		243.095	216.514
TOTAL PATRIMONIO		246.095	219.514
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		4.256.313	2.674.095

Ver notas

Sr. Juan Santos Garcés
Gerente General

Ing. Roberto Torres
Contador General

PROPIEDADES EXCLUSIVAS PROPEX S.A.

ESTADO DE RESULTADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2010
(Expresado en dólares de E.U.A.)

	2.010	2.009
INGRESOS		
Ventas	7.258	189.216
Arrendamientos operativos	141.109	105.900
TOTAL	148.367	295.116
COSTOS Y GASTOS		
Costo de venta	6.552	170.805
Honorarios	60.899	-
Gasto de oficina	31.248	-
Impuestos y contribuciones	7.560	7.712
Servicios prestados	1.932	-
Otros	917	2.662
TOTAL	109.108	181.179
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA	39.259	113.937
Impuesto a la renta	12.678	28.484
UTILIDAD NETA	26.581	85.453

Ver notas

Sr. Juan Santos Garcés
Gerente General

Ing. Roberto Torres
Contador General

PROPIEDADES EXCLUSIVAS PROPEX S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2010
(Expresado en dólares de E.U.A.)

	Capital Suscrito	Reservas Legal	Utilidades Acumuladas	Total
1 de enero de 2009	2.000		132.061	134.061
Apropiación		1.000	(1.000)	-
Utilidad del año			85.453	85.453
31 de diciembre de 2009	2.000	1.000	216.514	219.514
Utilidad del año			26.581	26.581
31 de diciembre de 2010	2.000	1.000	243.095	246.095

Ver notas

Sr. Juan Santos Garcés
Gerente General

Ing. Roberto Torres
Contador General

PROPIEDADES EXCLUSIVAS PROPEX S.A.

ESTADO DE *FLUJOS DE EFECTIVO*
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2010
(Expresado en dólares de E.U.A.)

	2.010	2.009
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACION:		
Utilidad del año	26.581	85.453
CAMBIOS NETOS EN ACTIVOS Y PASIVOS		
(Aumento) disminución:		
Cuentas por cobrar	(85.994)	(310.461)
Inventarios	(848.840)	6.707
Aumento (disminución):		
Cuentas por pagar	16.862	19.126
Impuestos por pagar	(4.271)	(22.022)
Anticipos de clientes	43.046	155.076
EFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	(852.616)	(66.121)
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:		
Préstamos bancarios	1.500.000	-
AUMENTO (DISMINUCIÓN) NETA DE EFECTIVO	647.384	(66.121)
EFECTIVO AL INICIO DEL AÑO	64.630	130.751
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	712.014	64.630

Ver notas

Sr. Juan Carlos Garcés
Gerente General

Ing. Roberto Torres
Contador General

1 - Información General

La Compañía fue constituída 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.

2 - Resumen de Principales Politicas Contables

Bases de preparación

La Compañía prepara sus estados financieros de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), las que han sido adoptadas por la Superintendencia de Compañía del Ecuador. Para aquellas situaciones especificas que no están consideradas en las NEC se siguen las politicas o prácticas establecidas o permitidas por la Superintendencia de Compañías.

Los estados financieros son presentados en dólares de los Estados Unidos de América, moneda de medición de la compañía; de curso legal y de unidad de cuenta del Ecuador desde marzo del 2000.

La preparación de los estados financieros de conformidad con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) requiere que la administración efectúe ciertas estimaciones y supuestos que afectan a los saldos reportados de activos y pasivos y revelación de contingentes a la fecha de los estados financieros. Los resultados reales podrian diferir de aquellas estimaciones y tales diferencias podrian ser significativas.

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.

Las principales políticas contables utilizadas por la compañía se resumen a continuación:

Efectivo y sus equivalentes

Para propósito del estado de flujos de efectivo, se consideró como efectivo y equivalentes al efectivo, los saldos de caja y bancos e inversiones temporales liquidables y convertibles en efectivo hasta noventa días.

Inversiones temporales

Se registran al valor de la inversión a corto plazo.

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 linea recta al 10%

2 - Resumen de Principales Políticas Contables (continuación)

Impuesto a la Renta

El Impuesto a la renta se registra con cargo a los resultados del año y se calcula aplicando la tasa de 25% sobre la utilidad impositiva aplicable a las utilidades distribuidas.

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.

3 - Inversiones

	2.010
Banco Bolivariano	
Certificado de depósito a plazo con vencimiento en enero de 2011 e interés de 4,25%	300.000
AFFB Bolivariano (Administradora de fondos y fideicomiso)	
Fondo Milenio	
1.686,13 unidades de participación con un rendimiento nominal de 3,47%	259.000
Fondo Proactivo	
7,58 unidades de participación con un rendimiento nominal de 2,25%	1.000
Total	560.000

Al 31 de diciembre de 2010 las inversiones en los fondos administrados generaron intereses por $5.495.

4 - Cuentas por Cobrar

	2.010	2.009
Clientes	471.709	389.012
Impuesto al valor agregado	890	-
Impuesto a la renta	2.407	-
	475.006	389.012

5 - Inventarios

	2.010	2.009
Terrenos	3.412.500	3.412.500
Otros costos	1.158.689	309.849
Sub-total	4.571.189	3.722.349
Costo de venta	(1.505.924)	(1.505.924)
	3.065.265	2.216.425

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.

6 - Otros Activos

	2.010	2.009
Gastos preoperacionales	4.475	4.475
Amortización acumulada	(447)	(447)
	4.028	4.028

7 - Cuentas por Pagar

	2.010	2.009
Anticipos de clientes (1)	674.371	631.325
Fondo de garantía	18.707	16.029
Otros	39.638	25.454
	732.716	672.808

(1) 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.

8 - Impuestos por Pagar

	2.010	2.009
Impuesto a la renta	-	2.570
Retenciones en la fuente		
Impuesto a la renta	694	1.822
Impuesto al valor agregado	-	573
	694	4.965

Los movimientos del impuesto a la renta fueron los siguientes:

	2.010	2.009
Saldo al inicio del año	2.570	26.503
Pago	(2.570)	(26.503)
Anticipo pagado	(6.419)	(18.766)
Retenciones de terceros	(10.962)	(7.148)
Impuesto causado	12.678	28.484
Saldo al final del año	(4.703)	2.570

9 - Préstamo bancario

	2.010
Banco Bolivariano	
Préstamo hipotecario con pagos trimestrales de capital de $375.000 a partir de junio de 2011, vencimiento en marzo de 2012 e interés de 8,9%.	1.500.000
Menos vencimiento corriente	(375.000)
	1.125.000

En garantía de esta obligación la compañía otorgo hipoteca sobre el lote de terreno B UNO DOS con un área de 9.750,83 m² ubicado a la altura del km. 1,5 de la vía a Samborondon. (Ver Nota 5).

10 - Capital Suscrito

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

11 - 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 perdidas de operación o para capitalizarse.

12 - Información a Revelar Sobre Partes Relacionadas

Los saldos al 31 de diciembre representan préstamos de accionistas para financiar la compra del terreno sin intereses ni plazo obligatorio para el pago. (Ver Nota 5).

13 - Hechos Ocurridos Después del Período Sobre el que se Informa

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