

Guayaquil, 30 de abril del 2010

Señores  
**SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS**  
Guayaquil.

Estimados Señores:

Adjunto sírvase encontrar el informe de auditoria sobre el examen de los estados financieros de la siguiente compañía:

<u>COMPañÍA</u>	<u>Año Terminado</u>	<u>Expediente No.</u>
• PREDIALBIENES CIA. LTDA.	2009	128523

Muy atentamente,  
**PKF & Co.**

  
Edgar Naranjo L.  
Socio Principal  
C.C. 1703909505





Accountants &  
business advisers

# PREDIALBIENES CIA. LTDA.

Informe sobre el examen  
de los estados financieros

Año terminado al  
31 de diciembre del 2009



*Registrado  
Alto  
2010-05-21*

**DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los Accionistas  
**PREDIALBIENES CIA. LTDA.**  
Guayaquil, Ecuador

1. Hemos examinado los estados financieros adjuntos de **PREDIALBIENES CIA. LTDA.**, los cuales incluyen el balance general por el año terminado al 31 de diciembre del 2009, el estado de resultados, estado de inversión de los accionistas y flujos de efectivo, por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables más significativas y otra información explicativa (Expresados en USDólares).

**Responsabilidad de la administración sobre los Estados Financieros:**

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

**Responsabilidad del auditor:**

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los mencionados estados financieros, basada en nuestra auditoría. Excepto por lo mencionado en el párrafo 4, nuestro examen se efectuó de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Estas normas requieren el cumplimiento de disposiciones éticas, así como la planeación y ejecución de una auditoría que tenga como objetivo obtener una seguridad razonable, pero no absoluta, para determinar si los estados financieros se encuentran libres de errores materiales. Una auditoría implica la ejecución de procedimientos para obtener evidencia suficiente sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la valoración de riesgos por equivocaciones materiales que puedan afectar los estados financieros, debido a error o fraude. Al realizar la valoración de estos riesgos, consideramos el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, lo que permite diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también evalúa las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de los estimados contables realizados por la Administración, así como la evaluación de la presentación de los estados financieros tomados en conjunto. Nosotros creemos que la evidencia de auditoría obtenida es suficiente y apropiada para sustentar nuestra opinión.

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

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





Accountants &  
business advisers<sup>2</sup>

**Opinión:**

4. En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de **PREDIALBIENES CIA. LTDA.**, al 31 de diciembre del 2009, y los resultados de sus operaciones, inversión de los accionistas y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con los principios de contabilidad descritos en la Nota B.

*PKFLLC,*

30 de abril del 2010  
Guayaquil, Ecuador

*Edgar Naranjo L.*

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



**PREDIALBIENES CIA. LTDA.****BALANCE GENERAL**

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009

(Expresado en USDólares)

**ACTIVO****ACTIVO CIRCULANTE:**

Efectivo (Nota C)	55,141
Cuentas por cobrar (Nota D)	8,564
Seguros pagados por anticipado	887

<b>TOTAL DEL ACTIVO CIRCULANTE</b>	<b>64,592</b>
------------------------------------	---------------

<b>ACTIVOS FIJOS (Nota E)</b>	<b>884,268</b>
-------------------------------	----------------

<b>DEPÓSITOS EN GARANTÍA</b>	<b>2,000</b>
------------------------------	--------------

<b>TOTAL DEL ACTIVO</b>	<b>950,860</b>
-------------------------	----------------

**PASIVO E INVERSION DE LOS ACCIONISTAS****PASIVO CIRCULANTE:**

Cuentas por pagar	1,530
-------------------	-------

<b>TOTAL DEL PASIVO CIRCULANTE</b>	<b>1,530</b>
------------------------------------	--------------

<b>PASIVO A LARGO PLAZO (Nota F)</b>	<b>74,491</b>
--------------------------------------	---------------

**PATRIMONIO (Nota G)**

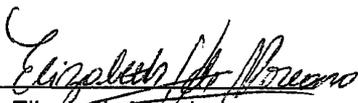
Capital social	912,344
----------------	---------

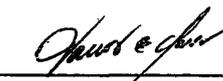
Reserva Legal	1,002
---------------	-------

Resultados acumulados	(38,507)
-----------------------	----------

<b>874,839</b>
----------------

<b>TOTAL DEL PASIVO E INVERSION DE LOS ACCIONISTAS</b>	<b>950,860</b>
--	----------------

  
Elizabeth Altamirano  
Gerente General

  
Vicente Banchón  
Contador

**PREDIALBIENES CIA. LTDA.****ESTADO DE RESULTADOS****AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009**

(Expresado en USDólares)

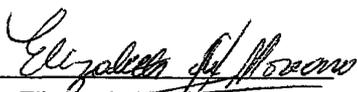
**INGRESOS DE OPERACION:**

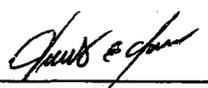
Alquileres	<u>72,295</u>
	<u>72,295</u>

**COSTO Y GASTOS DE OPERACION:**

Gastos de administración	105,396
Gastos de gestión	250
Gastos de viaje	1,223
Gastos de ventas	1,836
Gastos financieros	389
Otros	<u>1,708</u>
	<u>110,802</u>

**PÉRDIDA NETA**(38,507)

  
 Elizabeth Altamirano  
 Gerente General

  
 Vicente Banchón  
 Contador

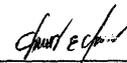
Vea notas a los estados financieros

**PREDIALBIENES CIA. LTDA.****ESTADO DE INVERSION DE LOS ACCIONISTAS****AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009**

(Expresados en USDólares)

	<u>Capital Social</u>	<u>Reserva Legal</u>	<u>Resultados Acumulados</u>
Saldo al 1 de enero de 2009	912,344	1,002	
Pérdida neta			<u>(38,507)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2009	<u>912,344</u>	<u>1,002</u>	<u>(38,507)</u>

  
 Elizabeth Alfamirano  
 Gerente General

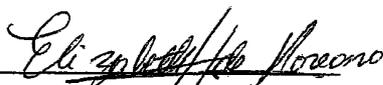
  
 Vicente Banchón  
 Contador

**Vea notas a los estados financieros**

**PREDIALBIENES CÍA. LTDA.****ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO****AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009**

(Expresado en USDólares)

<b>CONCILIACION DE LA UTILIDAD CON EL EFECTIVO NETO USADO EN LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	
<b>PÉRDIDA DEL EJERCICIO</b>	(38,507)
Más gastos que no representan desembolsos de efectivo:	
Depreciación	49,758
Amortización de cargos diferidos	<u>7,469</u>
	18,720
<b>CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS CORRIENTES:</b>	
Variación en:	
Cuentas por cobrar	980
Cuentas por pagar	(208)
Gastos pagados por anticipado	24
Otros activos	<u>2,745</u>
	<u>3,541</u>
<b>EFFECTIVO NETO USADO EN LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	<b>22,261</b>
<b>ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</b>	
Adquisición de activos fijos	<u>(3,360)</u>
Efectivo neto usado en las actividades de inversión	<u>(3,360)</u>
<b>ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b>	
Relacionadas	<u>(30,000)</u>
Efectivo neto proveniente de las actividades de financiamiento	<u>(30,000)</u>
<b>AUMENTO DEL EFECTIVO</b>	<b>(11,099)</b>
Saldo del efectivo al inicio del año	<u>66,240</u>
<b>SALDO DEL EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO</b>	<b><u><u>55,141</u></u></b>

  
 Elizabeth Altamirano  
 Gerente General

  
 Vicente Banchon  
 Contador

**Vea notas a los estados financieros**

**PREDIALBIENES CIA. LTDA.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009**

(Expresados en USDólares)

**A. PREDIALBIENES CIA. LTDA.:**

La Compañía fue constituida el 20 de septiembre del 2007, bajo la denominación de Predialbienes Cía. Ltda., de nacionalidad ecuatoriana y su domicilio principal en la ciudad de Guayaquil. Fue inscrita en el Registro Mercantil, el 4 de octubre del 2007, siendo su actividad económica principal la compraventa, corretaje, administración, arrendamiento, permuta, agenciamiento, explotación y anticresis de bienes inmuebles. Según su objeto social de constitución, la Compañía se dedicará también al desarrollo de proyectos de construcción y remodelación de toda clase de edificaciones, a la construcción y remodelación de toda clase de inmuebles, entre otras actividades relacionadas con el sector de la construcción.

Mediante escritura pública del 10 de julio del 2008, la Compañía realizó un aumento de su capital social a US\$912,344. Este aumento de capital se realizó a través de la aportación de dos departamentos del Condominio "El Almendro" ubicado en la Urbanización "Entre Rios", dos departamentos del Condominio "El Prado" ubicado en la Urbanización "Kennedy Norte" y del Condominio "Los Cedros", ubicado en la Lotización Residencial Tornero del km3 vía la Puntilla. Al 31 de diciembre del 2009, estos inmuebles constituyen el principal activo de la Compañía.

**B. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES:**

Los activos fijos: Están registrados al costo. Las erogaciones por mantenimiento y reparaciones se cargan a gastos al incurrirse en ellas, mientras que las mejoras de importancia se capitalizan. La depreciación se calcula por el método de línea recta, tomando como base la vida útil estimada de los activos relacionados.

La vida útil estimada de los activos fijos es como sigue:

<u>ACTIVOS</u>	<u>AÑOS</u>
Edificios	20
Muebles y enseres	10
Instalaciones	10
Vehículos	5

Activos diferidos: Corresponden a gastos de constitución y pre-operacionales. Al 31 de diciembre del 2009 se encuentran completamente amortizados.

Ingresos y gastos: Se registran por el método de acumulados (devengado), los ingresos cuando se producen y los gastos cuando se causan.

**PREDIALBIENES CIA. LTDA.****C. EFFECTIVO:**

Corresponde principalmente a US\$54,841 depositados en la cuenta corriente del Banco Produbanco S.A.

**D. CUENTAS POR COBRAR:**

Cientes (alquileres)	8,100
Anticipos a proveedores	464
	<u>8,564</u>

**E. ACTIVOS FIJOS:**

Edificios	911,944
Muebles y enseres	1,625
Instalaciones	3,360
Vehículos	19,152
	<u>936,081</u>
Depreciación acumulada	(2) <u>(51,813)</u>
	<u>884,268</u>

(1) El movimiento del costo de los activos fijos es como sigue:

Saldo al 1 de enero del 2009	932,721
(+) Adiciones	3,360
Saldo al 31 de diciembre del 2009	<u>936,081</u>

(2) Durante el año 2009 se cargó a gastos US\$49,758 por depreciación de activos fijos.

**F. PASIVO A LARGO PLAZO:**

Corresponde a US\$63,491 por anticipo de cliente y US\$11,000 recibidos como depósitos en garantía para el arriendo de las oficinas en los Condominios "Los Cedros" y "El Almendro".

**PREDIALBIENES CIA. LTDA.****G. PATRIMONIO:**

**Capital social.-** El capital social está constituido por 912,344 participaciones de valor nominal unitario de US\$1 cada una.

**Resultados acumulados:** La Ley de Régimen Tributario Interno permite la amortización de pérdidas obtenidas en el ejercicio, con las ganancias que obtuvieran dentro de los cinco períodos impositivos siguientes, sin que exceda en cada período del 25% de dichas ganancias.

**H. HECHOS SUBSECUENTES:**

A la fecha de presentación de estos estados financieros por el período terminado al 31 de diciembre del 2009, no han ocurrido eventos o circunstancias que puedan afectar la presentación de los estados financieros a la fecha mencionada.

