

CASAS Y PREDIOS S. A.

**ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008**

CON EL INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

CASAS Y PREDIOS S. A.

**ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008**

INDICE

Páginas No.

Informe de los Auditores Independientes	3 - 4
Balance general	5
Estado de resultados	6
Estado de evolución del patrimonio de los accionistas	7
Estado de flujos de efectivo	8 - 9
Notas a los estados financieros	10 - 12

Abreviaturas usadas:

- US\$. - Dólares de los Estados Unidos de América (E.U.A)
 - NEC - Normas Ecuatorianas de Contabilidad
 - NIIF - Normas Internacionales de Información Financiera
-

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta de Directorio y Accionistas:
CASAS Y PREDIOS S. A.

Introducción:

Hemos auditado los balances generales adjuntos de **CASAS Y PREDIOS S. A.**, al 31 de diciembre del 2009 y 2008, y los correspondientes estados de resultados, de evolución del patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, así como el resumen de las principales políticas contables y otras notas explicativas a los estados financieros.

Responsabilidad de la Administración sobre los Estados Financieros:

La Administración de **CASAS Y PREDIOS S. A.**, es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno pertinente en la preparación y presentación razonable de los estados financieros para que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, ya sea como resultado de fraude o error; seleccionar y aplicar las políticas contables apropiadas; y realizar las estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias del entorno económico en donde opera **CASAS Y PREDIOS S. A.**

Responsabilidad de los Auditores Independientes:

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre los estados financieros basada en nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Auditoría. Estas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y que planifiquemos y ejecutemos la auditoría para obtener seguridad razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes.

Una auditoría incluye el examen, a base de pruebas selectivas, de la evidencia que sustenta las cantidades y 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 errores importantes ya sea como resultado de fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración el control interno pertinente de la Compañía en la preparación y presentación razonable de los estados financieros con el propósito 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 incluye también la evaluación de si los principios de contabilidad utilizados son apropiados y si las estimaciones importantes hechas por la Administración de la Compañía son razonables, así como una evaluación de la presentación de los estados financieros en su conjunto. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base razonable para expresar una opinión.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta de Directorio y Accionistas:

CASAS Y PREDIOS S. A.

Página No. 2

Opinión:

En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el párrafo 1 presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **CASAS Y PREDIOS S. A.**, al 31 de diciembre del 2009 y 2008, los resultados de sus operaciones, los cambios en su evolución del patrimonio de los accionistas y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con Normas Ecuatorianas de Contabilidad.



CPA Hector Zúñiga Alvia
Socio
SC-RNAE No. 560
Registro No. 34.031

Marzo 22 del 2010
Cuenca – Ecuador

CASAS Y PREDIOS S. A.**BALANCE GENERAL
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008
(Expresado en Dólares)**

Notas	ACTIVOS	2009	2008
	ACTIVO CORRIENTE:		
	Efectivo en caja y bancos	10,473	1,188
3	Cuentas por cobrar	757,620	851,240
4	Inventarios	128,543	128,543
	TOTAL ACTIVO CORRIENTE	896,636	980,971
	Activos fijos	209	0
	TOTAL ACTIVO CORRIENTE Y TOTAL ACTIVOS	896,845	980,971
	PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS		
	PASIVO CORRIENTE:		
5	Cuentas por pagar	841,865	891,767
	TOTAL PASIVO CORRIENTE Y TOTAL PASIVOS	841,865	891,767
	PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:		
6	Capital social	240,000	240,000
	Reserva legal	2,881	2,881
	Reserva de capital	67,296	67,296
	Déficit acumulado	(255,197)	(220,973)
	TOTAL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS	54,980	89,204
	TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS	896,845	980,971

Ver notas a los estados financieros

CASAS Y PREDIOS S. A.**ESTADO DE RESULTADOS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008
(Expresado en Dólares)**

Nota	<u>2009</u>	<u>2008</u>
INGRESOS:		
Ventas netas	0	941,352
(-) Costo de ventas	<u>0</u>	<u>(910,365)</u>
Utilidad bruta	0	30,987
Gastos administrativos	<u>(59,643)</u>	<u>(253,868)</u>
Pérdida operacional	<u>(59,643)</u>	<u>(222,881)</u>
Otros ingresos	<u>25,419</u>	<u>19,940</u>
PERDIDA DEL EJERCICIO	<u>(34,224)</u>	<u>(202,941)</u>

Ver notas a los estados financieros

CASAS Y PREDIOS S. A.
**ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO
 POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008
 (Expresado en Dólares)**

	<u>Capital social</u>	<u>Reserva legal</u>	<u>Reserva de capital</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2007	240,000	2,881	67,296	(18,032)	292,145
Pérdida neta	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	(202,941)	(202,941)
Saldos al 31 de diciembre del 2008	240,000	2,881	67,296	(220,973)	89,204
Pérdida neta	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	(34,224)	(34,224)
Saldos al 31 de diciembre del 2009	<u>240,000</u>	<u>2,881</u>	<u>67,296</u>	(255,197)	<u>54,980</u>

Ver notas a los estados financieros

CASAS Y PREDIOS S. A.**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008
(Expresado en Dólares)**

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACION:</u>		
Efectivo recibido de clientes	204,452	715,658
Efectivo pagado a proveedores y otros	(68,995)	(141,433)
Efectivo provisto por las actividades de operación	<u>135,457</u>	<u>574,225</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE INVERSION:</u>		
Adquisición de equipo de computación	(209)	0
Efectivo utilizado en las actividades de inversión	(209)	0
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</u>		
Efectivo pagado a compañías relacionadas	(125,963)	(612,826)
Efectivo utilizado en las actividades de financiamiento	(125,963)	(612,826)
Variación neta del efectivo	9,285	(38,601)
Efectivo al inicio del período	<u>1,188</u>	<u>39,789</u>
Efectivo al final del período	<u><u>10,473</u></u>	<u><u>1,188</u></u>
Ver notas a los estados financieros		

CASAS Y PREDIOS S. A.
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
 CONCILIACION DE LA PERDIDA DEL EJERCICIO CON LAS ACTIVIDADES DE OPERACION
 POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008
 (Expresado en Dólares)**

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
PERDIDA DEL EJERCICIO	(34,224)	(202,941)
AJUSTES PARA CONCILIAR LA PERDIDA DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO PROVISTO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACION:		
(Aumento) disminución en activos:		
Cuentas por cobrar	93,620	(182,345)
Inventarios	0	910,365
Otros activos	0	44,252
Aumento en pasivos:		
Cuentas por pagar	<u>76,061</u>	<u>4,894</u>
Total	<u>169,681</u>	<u>777,166</u>
EFECTIVO PROVISTO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACION	<u>135,457</u>	<u>574,225</u>

Ver notas a los estados financieros

CASAS Y PREDIOS S. A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008****1. INFORMACIÓN GENERAL DE LA COMPAÑÍA**

CASAS Y PREDIOS S. A.- Fue constituido en Cuenca - Ecuador, el 4 de noviembre de 1958. Su actividad principal es la compra y venta de inmuebles, edificaciones, reparación y explotación de los mismos, ventas de casas y ejercicio del comercio en general.

Entorno económico.- Desde el año anterior y hasta la actualidad, la economía ecuatoriana presenta ciertas condiciones desfavorables, que son causadas por el efecto de la crisis financiera internacional por la que atraviesan países con economías estables, actualmente en recesión. La mencionada crisis ha originado en Ecuador, disminución de los ingresos petroleros, reducción de las remesas de los migrantes, restricciones en el acceso a las líneas de crédito internacionales por la declaración de moratoria en el servicio de la deuda externa pública, aumento de los índices de precios al consumidor, disminución de las líneas de crédito para el sector productivo y deterioro en la calificación del riesgo país.

Para enfrentar el panorama existente, el Gobierno Ecuatoriano ha puesto en práctica algunas estrategias tendientes a mitigar una eventual situación adversa, entre las cuales pueden citarse: reajustes al Presupuesto General del Estado, financiamiento del déficit fiscal a través de la emisión de Bonos del Estado y controles a las importaciones de diversos productos.

A la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos, no es factible determinar las posibles implicaciones que tendrían las referidas condiciones sobre el comportamiento de la economía ecuatoriana y principalmente sobre la posición financiera y resultados de operación del Consorcio; consecuentemente, la información resultante de los estados financieros debe ser analizada en relación a estos acontecimientos.

2. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

Base de presentación.- Los estados financieros adjuntos son presentados en Dólares de los Estados Unidos de América, moneda adoptada por la República del Ecuador en marzo del 2000, y sus registros contables son preparados de acuerdo con las NEC emitidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y aprobadas por la Superintendencia de Compañías.

Las NEC en un número de 27 normas, son similares a sus correspondientes NIC de las cuales se derivan. Actualmente, las NIC están siendo reemplazadas gradualmente por las NIIF y establecerán a futuro la base de registro, preparación y presentación de los estados financieros de las sociedades a nivel mundial. Con base a tal cambio y coyuntura, la Superintendencia de Compañías mediante Resolución No. 06.Q.ICI.004 publicada en el R.O. No. 348 de septiembre 4 del 2006, dispuso que las NIIF sean de aplicación obligatoria a partir de enero 1 del año 2009 por parte de las entidades sujetas a su control y vigilancia, decisión que fue ratificada con la Resolución No. ADM 08199 publicada en el Suplemento del R.O. No. 378 de julio 10 del 2008. En la actualidad, la Superintendencia de Compañías ha emitido la Resolución No. 08.G.DSC.010 publicada en el R.O. No. 498 de diciembre 31 del 2008, que establece un cronograma de aplicación obligatoria de las NIIF por parte de las entidades sujetas a su control y vigilancia. Con base a esta última disposición legal, la Compañía aplicará obligatoriamente las NIIF a partir de enero 1 del año 2012, teniendo como período de transición el año 2011.

Un resumen de las principales normas contables aplicadas por la Compañía, para la elaboración de los estados financieros, son mencionadas a continuación:

Inventarios.- Los inventarios disponibles para la venta se registran al costo de adquisición.

Intereses ganados.- Se registran y se reconocen cuando se realizan.

2. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (Continuación)

Costos y gastos.- Los costos y gastos incurridos en el período son cargados a resultados del año en base al método del devengado.

Reserva de capital.- De acuerdo con resolución No. 01.Q-ICI.017 emitida por la Superintendencia de Compañías publicada en el R.O. No. 483 del 28 de diciembre del 2001, el saldo de la reserva de capital no podrá distribuirse como utilidades ni utilizarse para pagar capital suscrito no pagado, en cambio podrá ser capitalizada, en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio concluido, si las hubiera, o devuelto a los accionistas en caso de liquidación.

Uso de estimaciones.- La preparación de los estados financieros de acuerdo con las NEC, requieren que la Administración efectúe ciertas estimaciones y supuestos contables inherentes a la actividad económica de la entidad que inciden sobre la presentación de activos y pasivos y los montos de ingresos y gastos durante el período correspondiente; así como, también las revelaciones sobre activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros. Las estimaciones y supuestos utilizados se basan en el mejor conocimiento por parte de la Administración de los hechos actuales, sin embargo, los resultados finales podrían variar en relación con los estimados originales debido a la ocurrencia de eventos futuros.

3. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2009 y 2008, un detalle de las cuentas por cobrar es el siguiente:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Clientes	221,219	400,252
Compañía relacionada	440,352	440,352
Anticipos	77,083	0
Otros deudores	1,277	0
Reclamos al seguro	3,853	5,475
Anticipo de impuesto a la renta	<u>13,836</u>	<u>5,161</u>
Total	<u>757,620</u>	<u>851,240</u>

Cuentas por cobrar clientes y a compañías relacionadas corresponden a valores pendientes de cobro por concepto de ventas de inmuebles, los cuáles son financiados a largo plazo y generan un interés acorde con las tasas vigentes en el mercado y se cobran cuando se realizan. El monto de intereses ganados al 31 de diciembre del 2009 y 2008 ascendió a US\$. 25,419 y US\$. 19,940, respectivamente.

4. INVENTARIOS

Al 31 de diciembre del 2009 y 2008, el saldo de inventarios corresponde al valor al costo de adquisición de un terreno que se encuentra disponible para la venta.

5. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2009 y 2008, un detalle de las cuentas por pagar, es el siguiente:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Compañía relacionada	760,272	739,320
Intereses por pagar	0	146,915
Anticipos	77,674	0
Provisiones	2,109	4,991
Retenciones en la fuente	<u>1,810</u>	<u>541</u>
Total	<u>841,865</u>	<u>891,767</u>

5. **CUENTAS POR PAGAR, (Continuación)**

Al 31 de diciembre del 2009 y 2008, el saldo por pagar a compañía relacionada, representa valores por pagar por concepto de financiamiento para capital de trabajo, el cual genera un interés que no excede los permitidos en el mercado financiero y no tiene fecha específica de vencimiento. Los intereses registrados en resultados y por pagar en el balance general se originan por esta transacción.

6. **CAPITAL SOCIAL**

Al 31 de diciembre del 2009 y 2008, un detalle de la conformación del capital social es el siguiente:

	<u>Acciones</u>	<u>Valor nominal</u>	<u>Participación US\$ en el capital</u>	<u>% Participación</u>
Necopa S.A.	163,067	1	163,067	67.94%
Otros	<u>76,933</u>	1	<u>76,933</u>	<u>32.06%</u>
Total	<u>240,000</u>		<u>240,000</u>	<u>100.00%</u>

7. **TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS**

Al 31 de diciembre del 2009 y 2008, la Compañía mantiene transacciones comerciales con una compañía relacionada del exterior por concepto de venta de inmuebles, y también recibe de una compañía relacionada local créditos para financiamiento de capital de trabajo.

8. **OPERACIONES**

Durante el año 2009 y 2008, la Compañía se ha visto afectada por la crisis económica que afectó el poder adquisitivo del consumidor y por ende las nuevas inversiones en el área inmobiliaria, razón por la cual refleja en los estados financieros al 31 de diciembre del 2009 y 2008, una pérdida acumulada significativa que sitúa a la Compañía en causal de disolución de acuerdo con las regulaciones de la Superintendencia de Compañías. Sin embargo, la Administración considera que esta situación es pasajera y se ha mejorado la gestión de la Compañía de tal manera que las pérdidas del ejercicio ha disminuido considerablemente en relación al año 2008. Los planes de la Administración para el año 2010 y en lo posterior, establece una política de gestión comercial orientada a la consecución de resultados positivos a corto plazo, lo cual se logrará en base a las ventas de inmuebles y así poder lograr disminuir el impacto de las pérdidas acumuladas en los estados financieros. De igual manera es decisión de la Administración efectuar las gestiones necesarias para mantener la Compañía como un negocio en marcha, para lo cual cuenta con el apoyo mayoritario de todos los accionistas.

9. **EVENTOS SUBSECUENTES**

A la fecha de emisión de este informe y posterior al cierre del ejercicio del 2009, de acuerdo a la Administración de la Compañía, no hay eventos importantes que reportar y que pudieran afectar las cifras de los estados financieros adjuntos.
