

Guayaquil, Mayo 6 de 2014

Señores
INTENDENCIA DE COMPAÑIAS
GUAYAQUIL
En su despacho.-

De mis consideraciones:

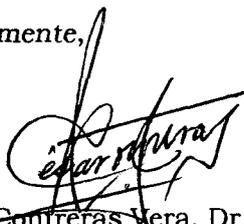
Adjunto a la presente se servirán encontrar el **INFORME DE AUDITORIA EXTERNA**, como resultado de nuestro examen de los estados financieros de la Compañía **CORPORACION PREDIGALUSA S.A.**, correspondiente al ejercicio económico iniciado el 1° de enero y concluido el 31 de diciembre de 2013.

El informe mencionado contiene lo siguiente:

1. Opinión de auditoría externa sobre los estados financieros.
2. Estados financieros auditados.
3. Notas a los estados financieros.

Agradecemos vuestra gentileza por revisar la información antedicha y por dar acuse de recibo a la misma.

Atentamente,



César Contreras Vera, Dr. CPA
AUDITOR EXTERNO INDEPENDIENTE
No. de Registro de la
Superintendencia de Compañías:
SC-RNAE-206

c.c.: Accionistas de **CORPORACION PREDIGALUSA S.A.**

Ref.: gc201302-predigalusa

Exp.: 19316


RECIBIDO
07 MAY 2014
Sr. Andrés Torres O.
C.A.U. - GYE

CORPORACION PREDIGALUSA S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2013

INDICE

Informe de los auditores independientes

Estado de situación financiera

Estado de resultados integrales

Estado de cambios en el patrimonio

Estado de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de **CORPORACION PREDIGALUSA S.A.:**

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **CORPORACION PREDIGALUSA S.A.** (en adelante la Compañía), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2013, y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración por los Estados Financieros

La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF, aceptadas en la República del Ecuador, y, del control interno determinado por la Administración como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales debido a fraude o error.

Responsabilidad del Auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión acerca de estos estados financieros con base en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Estas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable que los estados financieros están libres de errores materiales.

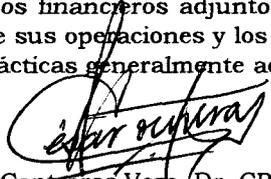
Una auditoría comprende la realización de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentados en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de error material en los estados financieros debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía, a fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también comprende la evaluación que las políticas contables utilizadas son apropiadas y que las estimaciones contables hechas 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

En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **CORPORACION PREDIGALUSA S.A.** al 31 de diciembre de 2013, el resultado de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF, aceptadas en la República del Ecuador, y, demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resulta de aplicación.

Asuntos de Énfasis

Sin calificar nuestra opinión, informamos que, tal como se explica en la Nota 2, la Compañía prepara sus estados financieros y lleva sus registros de contabilidad de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF, aceptadas en Ecuador, y, demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resulta de aplicación. Por lo tanto, los estados financieros adjuntos no tienen como propósito específico presentar la situación financiera, el resultado de sus operaciones y los cambios en la situación financiera de conformidad con principios de contabilidad y prácticas generalmente aceptados en países y jurisdicciones distintos a los de la República del Ecuador.


César Contreras Vera, Dr. CPA
Registro N°: SC-RNAE-206
Licencia Profesional N°: 23.409

CORPORACION PREDIGALUSA S.A.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013

(Expresado en Dólares)

ACTIVO

CORRIENTE:

Efectivo y equivalente en efectivo	57,599
Cuentas por cobrar	43,460

Total activo corriente	101,059

INVERSIONES PERMANENTES:

13

PROPIEDADES Y EQUIPOS, neto

1,591,821

Total activo

1,692,893
=====

PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

CORRIENTE:

Cuentas por pagar	61,042
Pasivos acumulados	7,106

Total pasivo corriente	68,148

PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:

Capital social suscrito y pagado 200,000 acciones ordinarias y nominativas de US\$ 0.004 cada una	800
Resultados acumulados NIIF	1,294,649
Utilidades retenidas-	
Reserva legal	11,490
Reserva especial	103,032
Resultados acumulados	202,920
Resultados del ejercicio	11,854
Total patrimonio de los accionistas	329,296

Total pasivo y patrimonio de los accionistas	1,692,893
	=====

Las notas adjuntas son parte integrante de este estado de situación.

CORPORACION PREDIGALUSA S.A.
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013

(Expresado en Dólares)

INGRESOS POR ARRIENDOS	311,723
 GASTOS DE OPERACIÓN	
Administrativos	290,309

Utilidad bruta	21,414
 OTROS (EGRESOS) INGRESOS, neto	175

Utilidad antes de provisión para participación a trabajadores e impuesto a la renta	21,589
PROVISIÓN PARA PARTICIPACIÓN A TRABAJADORES	4,333
PROVISIÓN PARA IMPUESTO A LA RENTA	5,402

Utilidad neta	11,854
	=====

Las notas adjuntas son parte integrante de este estado.

CORPORACION PREDIGALUSA S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013

(Expresado en Dólares)

	CAPITAL SOCIAL	RESUL- TADOS ACUMU- LADOS NIIF	Reser- va legal	UTILIDADES RETENIDAS		
				Reserva especial	Resulta- dos acu- mulados	Resulta- dos del ejercicio
	-----	-----	-----	-----	-----	-----
SALDOS A DICIEMBRE 31, 2012	800	1,294,649	10,778	96,618	204,317	16,720
Apropiación resultados 2012	-	-	712	6,414	(1,397)	(5,729)
Ajustes a resultados acumulados	-	-	-	-	-	(10,991)
Utilidad neta	-	-	-	-	-	11,854
SALDOS A DICIEMBRE 31, 2013	----- =====	----- =====	----- =====	----- =====	----- =====	----- =====

Las notas adjuntas son parte integrante de este estado.

CORPORACION PREDIGALUSA S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013

(Expresado en Dólares)

RECURSOS GENERADOS POR ACTIVIDADES DE OPERACION:	
Utilidad neta	11,854
Ajustes para conciliar la utilidad neta con los recursos	
Generados por actividades de operación	
Depreciaciones	49,098
Cambios netos en activos y pasivos-	
(Incremento) en cuentas por cobrar	(12,554)
Incremento en cuentas por pagar	2,320
Incremento en pasivos acumulados	6,100

Total de recursos generados por actividades de operación	56,818

RECURSOS UTILIZADOS EN ACTIVIDADES DE INVERSION:	
Disminución en propiedades y equipos, neto	0

Total de recursos utilizados en actividades de inversión	0

RECURSOS GENERADOS POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:	
Ajustes a resultados acumulados	(10,991)

Total de recursos generados por actividades de financiamiento	(10,991)

Incremento (disminución) neta en efectivo y equivalente en efectivo	45,827

EFFECTIVO Y EQUIVALENTE EN EFECTIVO	
Saldo al inicio del año	11,772

Saldo al final del año	57,599
	=====

Las notas adjuntas son parte integrante de este estado.

CORPORACION PREDIGALUSA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013

(Expresadas en Dólares)

1. OPERACIONES DE LA COMPAÑÍA:

La Compañía se constituyó el 18 de diciembre de 1980 y desde el 5 de diciembre de 2011 se cambió su nombre anterior de PREGALUSA, PREDIAL GALUSA S.A., por el nombre actual de CORPORACION PREDIGALUSA S.A., siendo el objeto principal de la Compañía dedicarse a la adquisición, tenencia y arrendamiento de bienes inmuebles y a la tenencia de acciones, participaciones, derechos corporativos o valores en sociedades, sean estas nacionales ó extranjeras.

2. RESUMEN DE PRINCIPALES POLITICAS DE CONTABILIDAD:

Las siguientes han sido las políticas contables utilizadas en la preparación de los estados financieros que se adjuntan:

(a) Estado de cumplimiento- La Compañía mantiene sus registros contables en Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (US\$), que es la moneda oficial a partir del 13 de marzo de 2000, en que el Gobierno Ecuatoriano dispuso la vigencia de un nuevo sistema cambiario en el País. Los estados financieros adjuntos han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera -NIIF, aceptadas en la República del Ecuador, y, demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resulta de aplicación, vigentes al 31 de diciembre de 2013.

(b) Base de presentación- Los estados financieros de la Compañía, han sido preparados sobre las bases del costo histórico excepto por ciertos instrumentos financieros que son medidos a sus valores razonables tal como se explica en las políticas contables incluidas a continuación. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contrapartida entregada en el intercambio de los activos.

Al 31 de diciembre de 2013, fecha de emisión de los estados financieros adjuntos, la Administración de la Compañía, se encuentra analizando el impacto que la adopción de las NIIF y sus enmiendas tendrán en los resultados de sus operaciones; sin embargo, estima que la adopción de estas normas y enmiendas no resultarán en cambios significativos.

(c) Equivalentes de efectivo- La Compañía, para propósitos de presentación del estado de cambios en la situación financiera, considera como equivalentes de efectivo el saldo de efectivo en caja y bancos.

(d) Propiedades y equipos- El valor del activo en propiedades y equipos se presenta neto de la correspondiente depreciación acumulada al 31 de diciembre de 2013.

Los pagos por mantenimiento, incluyendo la reposición de partidas menores son contabilizados en el gasto, mientras que las renovaciones y mejoras que alargan la vida útil se capitalizan. Adicionalmente, los costos de las propiedades y equipos comprenden su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo y su puesta en condiciones de funcionamiento, según lo previsto por la Administración.

El gasto por la depreciación de las propiedades y equipos se registra en los resultados del período usando el método de línea recta de acuerdo con las vidas útiles estimadas de los respectivos activos, según los siguientes porcentajes anuales:

	<u>Tasa Anual de Depreciación</u>
Edificios	2,5 %
Instalaciones	10 %

(e) Los ingresos y gastos- Se registran por el método de causación; los ingresos cuando se producen y los gastos cuando se causan.

(f) Participación a trabajadores- La participación a trabajadores se carga a resultados del año y se calcula aplicando el 15% sobre la utilidad impositiva de acuerdo a la Ley. Al 31 de diciembre de 2013, la compañía sí ha efectuado dicho cargo.

(g) Impuesto a la renta- El impuesto a la renta se carga a los resultados del año por el método de impuesto por pagar. Al 31 de diciembre de 2013, la Compañía si ha efectuado dicho cargo.

(h) Uso de estimaciones- La preparación de los estados financieros, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF, y, demás disposiciones del marco normativo de información financiera, aplicadas, aceptadas y autorizadas por la Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador, requiere que la Administración de la Compañía efectúe ciertas estimaciones y utilice ciertos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, para determinar la valuación de algunas de las partidas incluidas en los estados financieros y para efectuar las revelaciones que se requiere presentar en los mismos. Aún cuando pueden llegar a diferir de su efecto final, la Administración de la Compañía considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron las más adecuadas en las circunstancias y basados en la mejor utilización de la información disponible al momento.

3. CUENTAS POR COBRAR:

Al 31 de diciembre de 2013, las cuentas por cobrar se formaban de la siguiente manera:

Por arriendos	19,720
Crédito fiscal	21,340
Deudores varios	2,400

	43,460
	=====

4. PROPIEDADES Y EQUIPOS:

Al 31 de diciembre de 2013, las cuentas de propiedades y equipos estaban constituidas de la siguiente manera:

	Saldos al 1° de enero de 2013	Adicio- nes y transfe- rencias	Ajustes y bajas	Saldos al 31 de diciembre de 2013
	-----	-----	-----	-----
Costo y revalorización				
Terrenos	453,121	-	-	453,121
Edificios	1,082,481	-	-	1,082,481
Instalaciones	220,355	-	-	220,355
	-----	-----	-----	-----
	1,755,957	-	-	1,755,957
(-) Depreciación	(115,038)	(49,098)	-	(164,136)
	-----	-----	-----	-----
GRAN TOTAL	1,640,919	(49,098)	-	1,591,821
	=====	=====	=====	=====

5. CUENTAS POR PAGAR:

Al 31 de diciembre de 2013, las cuentas por pagar se formaban de la siguiente manera:

Depósitos en garantía	35,687
Abonos de inquilinos	13,136
Obligaciones tributarias	12,096
Otros acreedores	123

	61,042
	=====

6. PASIVOS ACUMULADOS:

Al 31 de diciembre de 2013, los pasivos acumulados se formaban de la siguiente manera:

Participación a trabajadores	4,333
Beneficios sociales	2,708
Retenciones por pagar	65

	7,106
	=====

7. RESERVA LEGAL:

La Ley requiere que se transfiera a la reserva legal por lo menos el 10% de la utilidad líquida anual, hasta que la reserva llegue por lo menos al 50% del capital social. Dicha reserva no puede distribuirse como dividendo en efectivo, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse. Al 31 de diciembre del 2013, la Compañía si ha efectuado la reserva aunque no lo requiere puesto que la que se haya registrada supera el 50% establecido por Ley.

8. IMPUESTO A LA RENTA:

La provisión para impuesto a la renta se calcula mediante la aplicación de la tasa impositiva corporativa del 22% sobre la utilidad tributable (15% si las utilidades son reinvertidas). Este cargo es registrado en los resultados del ejercicio en que se devenga. Al 31 de diciembre de 2013, la Compañía si ha efectuado la reserva requerida por la Ley, de acuerdo a lo dispuesto por el Servicio de Rentas Internas.

9. EVENTOS SUBSECUENTES:

Entre el 31 de diciembre de 2013 y la fecha de preparación de estos estados financieros (5 de mayo de 2014), no se produjeron eventos que en la opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros.