

*CV* César Contreras Vera

Quito, Abril 30 de 2009

Señores  
**INTENDENCIA DE COMPAÑIAS**  
**GUAYAQUIL**  
En su despacho.-

De mis consideraciones:

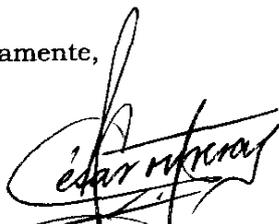
Adjunto a la presente se servirán encontrar el INFORME DE AUDITORIA EXTERNA, como resultado de nuestro examen de los estados financieros de la Compañía **PREDIAL CHARLI, PRECHARSA S.A.**, correspondiente al ejercicio económico iniciado el 1° de enero y concluido el 31 de diciembre de 2008.

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 **PREDIAL CHARLI, PRECHARSA S.A.**

Ref.: gc200802-precharsa

Exp. : 19495-81

**PREDIAL CHARLI, PRECHARSA S.A.**

**ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DE 2008**

**INDICE**

Informe de los auditores independientes

Balance general

Estado de resultados

Estado de patrimonio de los accionistas

Estado de cambios en la situación financiera

Notas a los estados financieros

**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los Accionistas de

**PREDIAL CHARLI, PRECHARSA S.A.:**

Hemos auditado el balance general adjunto de PREDIAL CHARLI, PRECHARSA S.A. (una sociedad anónima constituida en el Ecuador) al 31 de diciembre de 2008, y los correspondientes estados de resultados, de patrimonio de los accionistas y de cambios en la situación financiera por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría.

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con las normas ecuatorianas de auditoría. Estas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen exposiciones erróneas e inexactas de carácter significativo. Una auditoría incluye el examen, a base de pruebas selectivas, de la evidencia que soporta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones relevantes hechas por la Administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestra auditoría provee una base razonable para nuestra opinión.

En nuestra opinión, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de PREDIAL CHARLI, PRECHARSA S.A. al 31 de diciembre de 2008, los resultados de sus operaciones, el patrimonio de los accionistas y los cambios en su situación financiera por el año terminado en esa fecha, de conformidad con principios y prácticas de contabilidad establecidos en el Ecuador.

Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía, como agente de retención y percepción por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2008, se emite por separado.



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

24 de abril de 2009

**PREDIAL CHARLI, PRECHARSA S.A.**

**BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2008**

(Expresado en Dólares)

**ACTIVO**

**CORRIENTE:**

Caja	489
Cuentas por cobrar	575,800
	-----
Total activo corriente	576,289

**INVERSIONES PERMANENTES**

	4,189,396
	-----
Total activo	4,765,685
	=====

**PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS**

**PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:**

Capital social suscrito y pagado 200,000 acciones ordinarias y nominativas de US\$ 0.004 cada una	800	
Capital adicional	3,715,500	
Utilidades retenidas-		
Reserva legal	19,795	
Reserva especial	952,398	
Resultados del ejercicio	77,192	
Total patrimonio de los accionistas	1,049,385	4,765,685
	-----	-----
Total patrimonio de los accionistas		4,765,685
		=====

Las notas adjuntas son parte integrante de este balance general.

**PREDIAL CHARLI, PRECHARSA S.A.**

**ESTADO DE RESULTADOS**

**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2008**

(Expresado en Dólares)

**GASTOS DE OPERACIÓN**

Administrativos (3,321)

Pérdida de operación (3,321)

**OTROS (EGRESOS) INGRESOS, neto** 80,513

Utilidad neta 77,192

Las notas adjuntas son parte integrante de este estado.

**PREDIAL CHARLI, PRECHARSA S.A.**

**ESTADO DE PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS**

**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2008**

(Expresado en Dólares)

	<b>UTILIDADES RETENIDAS</b>				
	<b>CAPITAL SOCIAL</b>	<b>CAPITAL ADICIONAL</b>	<b>Reserva legal</b>	<b>Reserva especial</b>	<b>Resultados del ejercicio</b>
	-----	-----	-----	-----	-----
<b>SALDOS A DICIEMBRE 31, 2007</b>	800	2,971,862	19,795	704,204	248,194
Apropiación de utilidades 2007	-	-	-	248,194	(248,194)
Revalúo de acciones	-	743,638	-	-	-
Utilidad neta	-	-	-	-	77,192
<b>SALDOS A DICIEMBRE 31, 2008</b>	800	3,715,500	19,795	952,398	77,192
	=====	=====	=====	=====	=====

Las notas adjuntas son parte integrante de este estado.

**PREDIAL CHARLI, PRECHARSA S.A.**

**ESTADO DE CAMBIOS EN LA SITUACION FINANCIERA**

**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2008**

(Expresado en Dólares)

**RECURSOS GENERADOS POR ACTIVIDADES DE OPERACION:**

Utilidad neta	77,192
Ajustes para conciliar la utilidad neta con los recursos generados por actividades de operación	
<b>Cambios netos en activos y pasivos-</b>	
(Aumento) en cuentas por cobrar	(77,000)

***Total de recursos generados por actividades de operación*** **192**

**RECURSOS UTILIZADOS EN ACTIVIDADES DE INVERSION:**

(Aumento) en inversiones permanentes	(743,638)
--------------------------------------	-----------

***Total de recursos utilizados en actividades de inversión*** **(743,638)**

**RECURSOS GENERADOS POR ACTIVIDADES DE FINANCIACION:**

Revalúo de inversiones permanentes	743,638
------------------------------------	---------

***Total de recursos generados por actividades de financiación*** **743,638**

***Incremento neto en caja*** **192**

**CAJA**

***Saldo al inicio del año*** **297**

***Saldo al final del año*** **489**

Las notas adjuntas son parte integrante de este estado.

**PREDIAL CHARLI, PRECHARSA S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2008**

(Expresadas en Dólares)

**1. OPERACIONES DE LA COMPAÑÍA:**

La Compañía se constituyó el 5 de diciembre de 1980 con el objeto principal de dedicarse a la administración, corretaje y compra-venta de bienes raíces, así como la constitución de propiedades horizontales.

**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) Base de presentación- 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 Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), las cuales son similares a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) de las cuales se derivan.

Las NEC emitidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador (FNCE), son similares a ciertas Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) promulgadas en años anteriores, de las que se derivan; sin embargo, no han sido actualizadas en función de los cambios o enmiendas recientes introducidas en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), así como no todas las NIIF han sido adoptadas por la FNCE. En tal virtud, la Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador mediante Resolución No. 08.G.DSC.010 del 31 de Diciembre del 2008 publicado en el Registro Oficial N° 498 estableció un cronograma de adopción obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" por parte de las compañías y entes sujetos al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías. Este cronograma obliga a aplicar NIIF:

1. A partir del año 2010 y con período de transición del año 2009 a todas las compañías reguladas por la Ley de Mercado de Valores;
2. A partir del año 2011 y con periodo de transición del año 2010 a todas las compañías que tengan activos totales iguales o superiores a US\$4'000.000 al 31 de diciembre del 2007; las compañías Holding o tenedoras de acciones, que voluntariamente hubieren conformado grupos empresariales; las compañías de economía mixta y las que bajo la forma jurídica de sociedades constituya el Estado y entidades del sector público; las sucursales de compañías extranjeras u otras empresas extranjeras estatales, paraestatales, privadas o mixtas, organizadas como personas jurídicas y las asociaciones que éstas formen y que ejerzan sus actividades en el Ecuador; y,

3. A partir del año 2012 y con período de transición del año 2011 a todas las demás compañías no consideradas en los dos grupos anteriores.

(b) 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.

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

(d) 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 2008, la compañía no ha efectuado dicho cargo, porque no cuenta con trabajadores en su nómina.

(e) 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 2008, la Compañía no requiere efectuar dicho cargo por cuanto sus otros ingresos provienen de dividendos percibidos en efectivo de sus inversiones permanentes.

(f) Uso de estimaciones- La preparación de los estados financieros, de acuerdo con las normas ecuatorianas de contabilidad 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 2008, las cuentas por cobrar se formaban de un solo valor por US\$ 575,800.

### **4. INVERSIONES PERMANENTES:**

Al 31 de diciembre de 2008, las inversiones permanentes se formaban de la siguiente manera:

PRODUBANCO	2,153,736
PROMESA	1,757,338
REVALÚO	273,322
PRERIO	799
PRECHISA	400
INVERSIONES A.B.I. S.A.	200
ASEMORPA	200
AUTOFESA	200
CIPRESA	200
FAPISA	200
INGLAMARSA	200
INMONEC	200
ISABEL MARÍA	200
MENALI	200
OFERTICORP	200
INVERSIONES OSDOS	200
PREDALUSA	200
PREDICIRSA	200
PREGALUSA	200
PRELISA	200
PREMASA	200
REDIVALORES	200
SAN ALBERTO	200
CASTELCORP	200
INALMARSA	1
	-----
	4,189,396
	=====

**5. 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 2008, la Compañía no requiere efectuar esta reserva puesto que la que se haya registrada supera el 50% establecido por Ley.

**6. IMPUESTO A LA RENTA:**

Desde el año 2000 se restituyó el impuesto a la renta, por lo que las sociedades deben calcularlo aplicando una tasa del 25% sobre la utilidad tributable. Al 31 de diciembre de 2008, la Compañía no requiere efectuar dicho cargo por cuanto sus otros ingresos provienen de dividendos percibidos en efectivo de sus inversiones permanentes.

**7. EVENTOS SUBSECUENTES:**

Entre el 31 de diciembre de 2008 y la fecha de preparación de estos estados financieros (24 de abril de 2009), no se produjeron eventos que en la opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros.