

Guayaquil, Mayo 6 de 2014

Señores
INTENDENCIA DE COMPAÑIAS
GUAYAQUIL
En su despacho.-

De mis consideraciones:

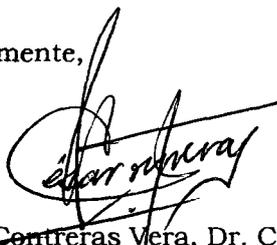
Adjunto a la presente se servirán encontrar el INFORME DE AUDITORIA EXTERNA, como resultado de nuestro examen de los estados financieros de la Compañía **INMOBILIARIA ANONIMA CIVIL PREDIAL CHINA PRECHISA S.A.**, correspondiente al ejercicio económico iniciado el 1° de enero y concluido el 31 de diciembre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

Ref.: gc201302-prechisa

Exp. : 19835

 SUPERINTENDENCIA
DE COMPAÑIAS
RECIBIDO
07 MAY 2014
Sr. Andrés Torres O.
c.a.u. - GYE

INMOBILIARIA ANONIMA CIVIL PREDIAL CHINA PRECHISA 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 **INMOBILIARIA ANONIMA CIVIL PREDIAL CHINA PRECHISA S.A.:**

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **INMOBILIARIA ANONIMA CIVIL PREDIAL CHINA PRECHISA 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.

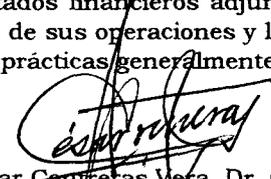
Una auditoría comprende la realización de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentados en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de error material en los estados 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 **INMOBILIARIA ANONIMA CIVIL PREDIAL CHINA PRECHISA 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

INMOBILIARIA ANONIMA CIVIL PREDIAL CHINA PRECHISA S.A.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013

(Expresado en Dólares)

ACTIVO

CORRIENTE:

Efectivo y equivalente en efectivo	32,662
Cuentas por cobrar	6,375

Total activo corriente	39,037

PROPIEDADES Y EQUIPOS, neto:	1,006,531

Total activo	1,045,568
	=====

PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

CORRIENTE:

Cuentas por pagar	201

Total pasivo corriente	201

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	954,806	
Utilidades retenidas-		
Reserva legal	354	
Reserva especial	3,190	
Resultados acumulados	85,505	
Resultados del ejercicio	712	
Total patrimonio de los accionistas	89,761	1,045,367
	-----	-----
Total pasivo y patrimonio de los accionistas		1,045,568
		=====

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

INMOBILIARIA ANONIMA CIVIL PREDIAL CHINA PRECHISA S.A.

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013

(Expresado en Dólares)

INGRESOS POR ARRIENDOS	12,000
GASTOS DE OPERACIÓN	
Administrativos	10,584

Utilidad bruta	1,416
OTROS (EGRESOS) INGRESOS, neto	(503)

Utilidad antes de provisión para impuesto a la renta	913
PROVISIÓN PARA IMPUESTO A LA RENTA	201

Utilidad neta	712
	=====

Las notas adjuntas son parte integrante de este estado.

INMOBILIARIA ANONIMA CIVIL PREDIAL CHINA PRECHISA 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	954,806	300	2,706	85,505	699
Apropiación resultados 2012	-	-	54	484	-	(538)
Ajustes a resultados acumulados	-	-	-	-	-	(161)
Utilidad neta	-	-	-	-	-	712
SALDOS A DICIEMBRE 31, 2013	----- 800 =====	----- 954,806 =====	----- 354 =====	----- 3,190 =====	----- 85,505 =====	----- 712 =====

Las notas adjuntas son parte integrante de este estado.

INMOBILIARIA ANONIMA CIVIL PREDIAL CHINA PRECHISA 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	712
Ajustes para conciliar la utilidad neta con los recursos	
Generados por actividades de operación	
Depreciaciones	9,585
<i>Cambios netos en activos y pasivos-</i>	
(Incremento) en cuentas por cobrar	(5,711)
Incremento en cuentas por pagar	201

Total de recursos generados por actividades de operación **4,787**

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	(161)
---------------------------------	-------

Total de recursos generados por actividades de financiamiento **(161)**

Incremento (disminución) neta en efectivo y equivalente en efectivo **4,626**

EFECTIVO Y EQUIVALENTE EN EFECTIVO

Saldo al inicio del año **28,036**

Saldo al final del año **32,662**

Las notas adjuntas son parte integrante de este estado.

INMOBILIARIA ANONIMA CIVIL PREDIAL CHINA PRECHISA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013

(Expresadas en Dólares)

1. OPERACIONES DE LA COMPAÑIA:

La Compañía se constituyó el 28 de enero de 1982, siendo su objeto principal el de comprar, vender, permutar, administrar, tomar o dar en arriendo o subarriendo, bienes inmuebles, sean estos urbanos o rústicos.

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	1 %

(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 no ha efectuado dicho cargo porque no tiene registrado personal en nómina.

(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 estaban formadas en su totalidad por US\$ 6,375 por el anticipo pagado de impuesto a la renta correspondiente al presente ejercicio fiscal.

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
Terrenos	250,000	-	-	250,000
Edificios	1,000,000	-	(213,403)	786,597
	1,250,000	-	(213,403)	1,036,597
(-) Depreciación	(233,884)	(9,585)	213,403	(30,066)
GRAN TOTAL	1,016,116	(9,585)	-	1,006,531

5. CUENTAS POR PAGAR:

Al 31 de diciembre de 2013, las cuentas por pagar se formaban básicamente de US\$ 201 correspondiente al impuesto a la renta por pagar.

6. 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 establecida por Ley.

7. 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.

8. 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.