

2473

PREDIOS Y CONSTRUCCIONES S.A. (PRECONSA)

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

**Sobre los estados financieros
Cortados al 31 de Diciembre del 2009**



*Registrado
2010-05-17*

“PREDIOS Y CONSTRUCCIONES S.A. (PRECONSA)”

**ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009**

INDICE:

Informe de los Auditores Independientes.

Balance General.

Estado de Resultados.

Estado de Evolución del Patrimonio.

Estado de Flujo de Efectivo.

Notas a los Estados Financieros.



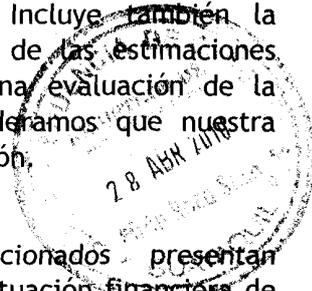
PLANIFICACION, ANALISIS Y ASESORIA CIA. LTDA.
BOYACA 1205 Y 9 DE OCTUBRE
TELEFONO: 327-950 - FAX: 323-251
E MAIL: climones@pika.com.ec
P.O. BOX 09-01-0919
GUAYAQUIL - ECUADOR

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los accionistas de:

“PREDIOS Y CONSTRUCCIONES S.A. (PRECONSA) ”

1. Hemos auditado el balance general adjunto de “PREDIOS Y CONSTRUCCIONES S.A. (PRECONSA)”, al 31 de diciembre del 2009, y los correspondientes estados de resultados, de evolución del patrimonio y de flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestras auditorias.
2. Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas. Estas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de sí los estados financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo. Una auditoría incluye el examen, a base de pruebas; 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 importantes 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 expresar una opinión.
3. En nuestra opinión los estados financieros mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de “PREDIOS Y CONSTRUCCIONES S.A. (PRECONSA)” al 31 de diciembre del 2007, los resultados de sus operaciones, la evolución del patrimonio y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados promulgados por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.



**PLANESEC
AUDITORES INDEPENDIENTES**

PLANIFICACION, ANALISIS Y ASESORIA CIA. LTDA.
BOYACA 1205 Y 9 DE OCTUBRE
TELEFONO: 327-950 - FAX: 323-251
E MAIL: climones@pika.com.ec
P.O. BOX 09-01-0919
GUAYAQUIL - ECUADOR

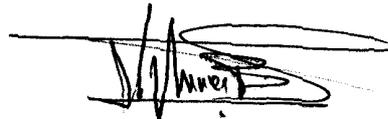
4. Nuestra opinión sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias correspondiente al año terminado al 31 de diciembre del 2009 de "PREDIOS Y CONSTRUCCIONES S.A. (PRECONSA)", requerido por disposiciones vigentes, se emitirá por separado.

Planesec Ge Ltda.

No. de Registro de la
Superintendencia de
Compañías: 227



Viviana Quiñónez M.
Licencia Profesional
FNC. 31.202



Carlos Limones Borbor
Licencia Profesional
FNC. 2790

19 de Marzo del 2010



"PREDIOS Y CONSTRUCCIONES S.A. (PRECONSA)"

BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009

(Expresado en dólares)

ACTIVOS

ACTIVOS CORRIENTES:

Caja y bancos	67,928.07
Cuentas por cobrar	1,795.74
Pagos anticipados	6,385.47

TOTAL ACTIVOS CORRIENTES 76,109.28

INVERSIONES ACCIONES EN COMPAÑÍAS 1,062.40

PROPIEDADES Y EQUIPOS:

Terrenos, edificios e instalaciones	2,013,139.43
Muebles y enseres y equipos de oficina	912.14
Maquinarias y equipos	102,933.61

2,116,985.18

Menos - Depreciación acumulada (773,551.20)

TOTAL PROPIEDADES Y EQUIPOS 1,343,433.98

CUENTAS POR COBRAR A LARGO PLAZO 243,005.07

TOTAL 1,663,610.73

Ver notas a los estados financieros

(Expresado en dólares)

PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:

PASIVOS CORRIENTES:

Cuentas y documentos por pagar	162,304.45
TOTAL PASIVOS CORRIENTES	162,304.45
CUENTAS POR PAGAR A LARGO PLAZO	193,611.92
DIVIDENDOS POR PAGAR A ACCIONISTAS	526,484.98
TOTAL PASIVOS	882,401.35

PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:

Capital social	182,534.24
Reserva de Capital	276,212.93
Utilidades apropiadas	142,145.78
Utilidades no apropiadas	180,316.43
TOTAL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS	781,209.38
TOTAL	1,663,610.73

Ver notas a los estados financieros

"PREDIOS Y CONSTRUCCIONES S.A. (PRECONSA)"

**ESTADO DE RESULTADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009**

(Expresado en dólares)

INGRESOS POR ARRIENDOS	538,439.08
Utilidad bruta	<u>538,439.08</u>
GASTOS ADMINISTRATIVOS	(297,523.53)
Utilidad en operaciones	<u>240,915.55</u>
OTROS INGRESOS (EGRESOS)	(493.65)
Utilidad antes de provisión para impuesto a la renta	<u>240,421.90</u>
IMPUESTO A LA RENTA	(60,105.47)
Utilidad neta	<u><u>180,316.43</u></u>

Ver notas a los estados financieros

"PREDIOS Y CONSTRUCCIONES S.A. (PRECONSA)"

**ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009**

(Expresado en dólares)

	Capital Social	Reserva de Capital	Utilidades apropiadas			Utilidades no apropiadas
			Reserva Legal	Reserva Facultativa	Total	
Saldo al 31 de diciembre del 2008	182,534.38	276,212.93	72,452.20	799,941.82	872,394.02	169,751.76
Movimiento del año:						
Apropiación de utilidades	-	-	-	169,751.76	169,751.76	(169,751.76)
Pago de dividendos	-	-	-	(900,000.00)	(900,000.00)	-
Utilidad neta del ejercicio	-	-	-	-	-	180,316.43
Saldo al 31 de diciembre del 2009	182,534.38	276,212.93	72,452.20	69,693.58	142,145.78	180,316.43

Ver notas a los estados financieros

"PREDIOS Y CONSTRUCCIONES S.A. (PRECONSA)"

**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009**

(Expresado en dólares)

Flujo de Efectivo por las actividades de operación:

Efectivo recibido de clientes	884,430.55
Efectivo pagado a proveedores, empleados y otros gastos	(541,533.25)
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	<u>342,897.30</u>

Flujos de Efectivo por las actividades de financiamiento:

Documentos por pagar a largo plazo	(373,515.02)
Cuentas por pagar a largo plazo	(185,459.29)
Cuentas por cobrar a largo plazo	243,005.07
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento	<u>(315,969.24)</u>
Aumento neto del efectivo	26,928.06
Más, efectivo al inicio del periodo	41,000.01
Efectivo al final del periodo	<u>67,928.07</u>

Ver notas a los estados financieros

(Expresado en dólares)

**CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO
DEL EFECTIVO NETO PROVISTO POR LAS ACTIVIDADES
DE OPERACION.**

UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO 180,316.43

Más:

**AJUSTES PARA CONCILIAR LA UTILIDAD NETA DEL
EJERCICIO AL EFECTIVO NETO PROVISTO POR LAS
ACTIVIDADES DE OPERACION:**

Amortizaciones	9,492.35
Depreciaciones	104,801.76
Provisión de impuesto a la renta	60,105.48
	<u>174,399.59</u>

CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS OPERATIVOS:

Disminución en cuentas por cobrar	345,991.47
Aumento en pagos anticipados	(9,788.98)
Aumento en cargos diferidos	(1,062.40)
Disminución en cuentas por pagar	(346,958.81)
	<u>(11,818.72)</u>

**EFECTIVO NETO PROVISTO POR LAS ACTIVIDADES
DE OPERACION** 342,897.30

Ver notas a los estados financieros

“PREDIOS Y CONSTRUCCIONES S. A. (PRECONSA)”

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009

NOTA A.- OBJETIVO DE LA COMPAÑÍA

La compañía fue constituida en 1946 en Ecuador, con el objeto principal de ejecutar toda clase de actos de comercio y construcciones, construir por cuenta propia o ajena, edificios y toda clase de viviendas en ciudades o fuera de ellas, compra - venta de predios urbanos y celebrar toda clase de contratos civiles y mercantiles autorizados por las leyes ecuatorianas

NOTA B.- POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

BASES DE PRESENTACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.- Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad, emitidas por la Federación Nacional de Contadores y aprobadas por el Servicio de Rentas Internas y Superintendencia de Compañías. A partir del 1 de abril del 2000, los registros contables son llevados en Dólares de los E.U.A.

PROPIEDADES Y EQUIPOS.- Las propiedades y equipos se muestran al costo más los efectos de aplicar el esquema de dolarización (NEC-17) de conformidad con las disposiciones legales, menos la correspondiente depreciación acumulada.

La depreciación ha sido calculada sobre los valores contables originales más el efecto de la dolarización, usando el método de la línea recta de acuerdo con las siguientes vidas útiles estimadas:

ACTIVOS	AÑOS
Edificios e instalaciones	20 y 10
Muebles y enseres y equipos de oficina	10
Maquinarias y equipos	10

RESERVA DE CAPITAL.- El saldo acreedor de la cuenta reserva de capital podrá ser capitalizada, en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiere, o devuelto en caso de liquidación de la compañía. No podrá distribuirse ni utilizarse para pagar el capital suscrito no pagado.

NOTA C.- CAJA Y BANCOS

Al 31 de diciembre del 2009, la cuenta caja y bancos se detalla así:

Caja:			
General		US\$	260.00
Bancos:			
Guayaquil S.A.	32,711.39		
Bolivariano S. A.	21,601.30		
Santander Bank & Trust Ltda.	<u>13,35538</u>		<u>67,668.07</u>
		US\$	<u>67,928.07</u>

NOTA D.- CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2009, las cuentas por cobrar consistían en:

Arriendos		US\$	753.52
Otras			<u>1,042.22</u>
		US\$	<u>1,795.74</u>

NOTA E.- PAGOS ANTICIPADOS

Al 31 de diciembre del 2009, los pagos anticipados consistían en:

Seguros:			
Cia. De Seguros Ecuatoriana Suiza		US\$	<u>6,385.47</u>
		US\$	<u>6,385.47</u>

Póliza cubre los bienes inmuebles de la compañía, la fecha de vigencia se inicia en Agosto, 30 del 2009 y vence en Agosto, 30 del 2010.

NOTA F.- CUENTAS POR COBRAR A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2009, las cuentas por cobrar a largo plazo consistían en:

Edificios S.A.	US\$	37,237.27	
Fintacorp		30,767.80	
Cetaples S.A.		175,000.00	a)
	US\$	<u>243,005.07</u>	

- a) Corresponden a anticipos que deben ser reintegrados a la compañía, una vez concluido el proyecto de construcción de 7 villas.

NOTA G.- PROPIEDADES Y EQUIPOS

Al 31 de diciembre del 2009, las propiedades y equipos consistían en:

	Saldos al 1de Enero del 2009	Adiciones y transferencias	Saldos al 31de Diciembre del 2009
Terrenos, edificios e instalaciones	2,013,139.43	-	2.013.139,43
Muebles y enseres y equipos de oficina	912.14	-	912,14
Maquinarias y equipos	102,933.61	-	102.933,61
	2,116,985.18	-	2.116.985,18
Depreciación Acumulada	(668,749.44)	(104,801.76)	(773,551.20)
Total Propiedades y equipos, neto	<u>1,448,235.74</u>	<u>(104,801.76)</u>	<u>1,343,433.98</u>

El gasto por depreciación reconocido en el periodo 2009 fué de US\$. 104,801.76.

NOTA H.- CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2009, las cuentas y documentos por pagar consistían en:

Impuestos fiscales:		
Impuesto a la Renta	17,421.49	
Impuesto al valor agregado	7,220.58	
Retención en la fuente del iva	<u>627,44</u>	25,269.51
Proveedores		11,608.96
Arriendo a Pycca S.A.		125,425.98
		US\$ <u>162,304.45</u>

NOTA I.- CUENTAS POR PAGAR A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2009, las cuentas por pagar a largo plazo consistían en:

Acreeedores varios:
Sibelta S. A.

US\$ 193.611,92

Esta cuenta no genera intereses y no tiene fecha especifica de vencimiento.

NOTA J.- IMPUESTO A LA RENTA

La provisión para impuesto a la renta por el año 2009, ha sido calculada aplicando el 25% sobre el valor de las utilidades gravables de la compañía.

El Servicio de Rentas Internas, con el propósito de mejorar las recaudaciones tributarias en el país, a través de resoluciones publicadas en diversos Registros Oficiales, ha expedido las normas reglamentarias para lograr dicho objetivo, pudiendo existir alguna interpretación, que ocasione que la Compañía tenga que realizar provisión alguna.

NOTA K.- RESERVA LEGAL Y FACULTATIVA

La ley requiere que cada compañía anónima transfiera a reserva legal por lo menos el 10 % de la utilidad neta anual, hasta que esta reserva llegue al 50 % del capital. Dicha reserva no puede distribuirse a los accionistas excepto en caso de liquidación de la compañía pero puede ser utilizada para cubrir pérdidas de operación así como para capitalizarse.

La reserva facultativa representa utilidades apropiadas a disposición de los accionistas.

NOTA L.- EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2009 y la fecha de preparación de estos estados financieros (19 de Marzo del 2010) no se produjeron eventos que en la opinión de la administración de la compañía, pudieran tener efectos significativos sobre dichos estados financieros.