

PLANÉSEC
AUDITORES INDEPENDIENTES

PLANIFICACION, ANALISIS Y ASESORIA CIA. LTDA.
DIRECCION: Colón 548 y Boyacá, piso 7, Ofic. 5
TELEFONO: 042-512261
E MAIL: carloslimones@planasec.com
GUAYAQUIL - ECUADOR

Guayaquil, Julio 29 del 2011

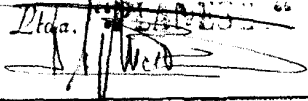
Sres.
SUPER INTENDENCIA DE COMPAÑIAS
Ciudad.-

Exp. 247346

Estimados señores:

En cumplimiento a vuestras disposiciones, adjunto sírvase encontrar un ejemplar del informe de Auditoria sobre los estados financieros de la compañía **PREDIOS Y CONSTRUCCIONES S.A. (PRECONSA)**, por el año terminado el 31 de diciembre del 2010.

Atentamente,

Planificación, Análisis y Auditoría
Cia. Ltda.

FIRMAS AUTORIZADAS
CARLOS LIMONES B.
Gerente de Auditoria

c.c.: File

PREDIOS Y CONSTRUCCIONES S.A. (PRECONSA)

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

**Sobre los estados financieros
Cortados al 31 de Diciembre del 2010**

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

**ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010**

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.
DIRECCION: Colón 548 y Boyacá., Piso 7, Ofc. 5
TELEFONO: 042-512261
E MAIL: carloslimones@planesec.com
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 2010, 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 si los estados financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo. Una auditoria 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 auditoria 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 2010, 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.

DIRECCION: Colón 548 y Boyacá, Piso 7, Ofc. 5

TELEFONO: 042-512261

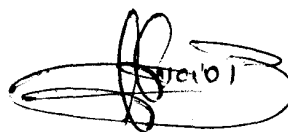
E MAIL: carloslimones@planesec.com

GUAYAQUIL - ECUADOR

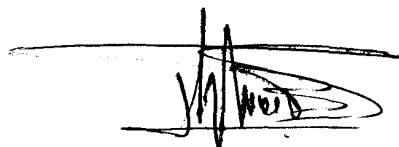
4. Nuestra opinión sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias correspondiente al año terminado al 31 de diciembre del 2010 de **"PREDIOS Y CONSTRUCCIONES S.A. (PRECONSA)"**, requerido por disposiciones vigentes, se emitirá por separado.

Planelec Cía. Ltda.

No. de Registro de la
Superintendencia de
Compañías: 227



Lorena Lucio Barco
Licencia Profesional
RNC. 10.384



Carlos Limones Borbor
Licencia Profesional
FNC. 2790

19 de Marzo del 2011

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

BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2009

(Expresado en dólares)

ACTIVOS

	<u>Notas</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
ACTIVOS CORRIENTES:			
Caja y bancos	C	41,991.67	67,928.07
Cuentas por cobrar	D	206,795.97	176,795.74
Gastos pagados por adelantado	E	6,708.35	6,385.47
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		<u>255,495.99</u>	<u>251,109.28</u>
PROPIEDADES Y EQUIPOS:			
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
		<u>2,116,985.18</u>	<u>2,116,985.18</u>
Menos - Depreciación acumulada		(878,314.82)	(773,551.20)
TOTAL PROPIEDADES Y EQUIPOS	F	<u>1,238,670.36</u>	<u>1,343,433.98</u>
INVERSIONES A LARGO PLAZO		<u>1,062.40</u>	<u>1,062.40</u>
OTROS ACTIVOS	G	<u>98,765.94</u>	<u>68,005.07</u>
TOTAL		<u><u>1,593,994.69</u></u>	<u><u>1,663,610.73</u></u>

Ver notas a los estados financieros

(Expresado en dólares)

PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:

		<u>2010</u>	<u>2009</u>
PASIVOS CORRIENTES:			
Cuentas y documentos por pagar	H	206,526.17	162,304.45
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		<u>206,526.17</u>	<u>162,304.45</u>
PASIVOS A LARGO PLAZO:			
Cuentas por pagar	I	193,611.92	193,611.92
Dividendos por pagar a accionistas	J	162,366.95	526,484.98
TOTAL PASIVOS		<u>562,505.04</u>	<u>882,401.35</u>
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:			
Capital social		182,534.24	182,534.24
Reserva de Capital		276,212.93	276,212.93
Utilidades apropiadas		322,462.20	142,145.78
Utilidades no apropiadas		250,280.28	180,316.43
TOTAL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS		<u>1,031,489.65</u>	<u>781,209.38</u>
TOTAL		<u>1,593,994.69</u>	<u>1,663,610.73</u>

Ver notas a los estados financieros

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

ESTADO DE RESULTADOS

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2009

(Expresado en dólares)

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
INGRESOS POR ARRIENDOS	621,735.63	538,439.08
INGRESOS POR VENTA DE MERCADERIA	5,975.75	20,749.00
	<u>627,711.38</u>	<u>559,188.08</u>
COSTO DE VENTA MERCADERIA	<u>(5,975.75)</u>	<u>(19,765.83)</u>
Utilidad bruta	621,735.63	539,422.25
GASTOS ADMINISTRATIVOS	<u>(288,071.34)</u>	<u>(297,523.53)</u>
Utilidad en operaciones	333,664.29	241,898.72
OTROS INGRESOS (EGRESOS)	<u>42.75</u>	<u>(1,476.82)</u>
Utilidad antes de provisión para impuesto a la renta	333,707.04	240,421.90
IMPUESTO A LA RENTA	<u>(83,426.76)</u>	<u>(60,105.48)</u>
Utilidad neta	<u><u>250,280.28</u></u>	<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 2010 Y 2009

(Expresado en dólares)

	Capital Social	Reserva de Capital	Utilidades apropiadas		Total	Utilidades no apropiadas
			Reserva Legal	Reserva Facultativa		
Saldo al 31 de diciembre del 2009	182,534.24	276,212.93	72,452.20	69,639.58	142,091.78	180,316.43
Movimiento del año:						
Transferencia a reserva legal	-	-	16,275.18	(16,275.18)	-	
Apropiación de utilidades	-	-	-	180,316.42	180,316.42	(180,316.43)
Utilidad neta del ejercicio	-	-	-			250,280.28
Saldo al 31 de diciembre del 2010	182,534.24	276,212.93	88,727.38	233,680.82	322,408.20	250,280.28

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 2010 Y 2009**

(Expresado en dólares)

<u>Flujo de Efectivo por las actividades de operación:</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Efectivo recibido de clientes	597,711.15	884,430.55
Efectivo pagado a proveedores, empleados y otros gastos	(259,529.52)	(541,533.25)
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	<u>338,181.63</u>	<u>342,897.30</u>
 <u>Flujos de Efectivo por las actividades de financiamiento:</u>		
Cuentas y documentos por pagar a largo plazo	(364,118.03)	(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>(364,118.03)</u>	<u>(315,969.24)</u>
Aumento neto del efectivo	(25,936.40)	26,928.06
Más, efectivo al inicio del periodo	67,928.07	41,000.01
Efectivo al final del periodo	<u>41,991.67</u>	<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.**

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO	<u>250,280.28</u>	<u>180,316.43</u>
Más:		
AJUSTES PARA CONCILIAR LA UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO AL EFECTIVO NETO PROVISTO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACION:		
Amortizaciones	-	9,492.35
Depreciaciones	104,763.62	104,801.76
Participación de trabajadores e impuesto a la renta	83,426.76	60,105.48
	<u>188,190.38</u>	<u>174,399.59</u>
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS OPERATIVOS:		
Cuentas por cobrar	(30,000.23)	345,991.47
Pagos anticipados	(322.88)	(9,788.98)
Cargos diferidos	(30,760.87)	(1,062.40)
Cuentas y documentos por pagar	(39,205.05)	(346,958.81)
	<u>(100,289.03)</u>	<u>(11,818.72)</u>
EFECTIVO NETO PROVISTO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACION	<u><u>338,181.63</u></u>	<u><u>342,897.30</u></u>

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 2010

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.

NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA “NIIF”

La Superintendencia de Compañías, mediante Resolución No. 06.Q.ICI.004 del 21 de agosto del 2006, publicada en Registro Oficial No. 348 del 4 septiembre del mismo año y amparado en el artículo 294 de la Ley de Compañías, aprobó la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF y determinó su aplicación para los estados financieros a partir del año 2010. El 20 de Noviembre del 2008 mediante Resolución 08.G. DSC.010, establece el cronograma de implementación de las NIIF. El cronograma de aplicación termina en el año 2012.

PROPIEDADES Y EQUIPOS.- Las propiedades y equipos se muestran al costo 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 2010 y 2009, la cuenta caja y bancos se detalla así:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Caja General	2,978.25	260,00
Bancos:		
Guayaquil S.A.	35,446.15	21,601.30
Bolivariano C.A.	3,567.27	32,711.39
Santander Bank & Trust Ltda.	-	13,355.38
	<u>41,991.67</u>	<u>67,928.07</u>

NOTA D.- CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009, las cuentas por cobrar consistían en:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Arriendos	4,056.00	-
Compañías Relacionadas	130,000.00	175,000.00
Iva retenido en la fuente	549.74	-
Impuesto a la renta retenido en la fuente	49,113.45	-
Retenciones en la fuente del iva	19,640.24	-
Anticipo a proveedores	1,311.76	-
Otras	2,124.78	1,042.22
US\$	<u>206,765.97</u>	<u>176,795.74</u>

NOTA E.- GASTOS PAGADOS POR ADELANTADO

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009, los gastos pagados por adelantado consistían en:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Seguros:		
Cía. de Seguros Ecuatoriana Suiza	-	6,385.47
Atlas Cía. De Seguros	6,708.35	-
US\$	<u>6,708.35</u>	<u>6,385.47</u>

La póliza cubre bienes inmuebles de la compañía con vigencia desde Septiembre 30 del 2010 y vence en Agosto 30 del 2011.

NOTA F.- PROPIEDADES Y EQUIPOS

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009, las propiedades y equipos consistían en:

	Saldos al 31 de Diciembre del 2009	Adiciones y transferencias	Saldos al 31 de Diciembre del 2010
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	(773,551.20)	(104,763.62)	(878,314.82)
Total Propiedades y equipos, neto	1,343,433.98	(104,801.76)	(1,238,670.36)

Durante el periodo contable 2010, no se realizaron adiciones de activos. El gasto por depreciación fue reconocido como parte del resultado del ejercicio 2010 en un valor US\$. 104,801.76

NOTA G.- OTROS ACTIVOS

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009, los otros activos consistían en cuentas por cobrar a largo plazo a:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Edificios S.A.	37,237.27	37,237.27
Fintacorp	30,767.80	30,767.80
Ilponto	30,760.87	-
US\$	<u>98,765.94</u>	<u>68,005.07</u>

NOTA H.- CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009, las cuentas y documentos por pagar consistían en:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Impuesto a la Renta por pagar	83,426.76	17,421.49
Impuesto al valor agregado por pagar	28,525.48	7,220.58
Retención en la fuente del iva por pagar	376.49	627.44
Retención en la fuente	389.35	-
Proveedores	2,799.45	11,608.96
Anticipos por arriendos a Pycca S.A.	91,008.64	125,425.98
US\$	<u>206,526.17</u>	<u>162,304.45</u>

NOTA I.- CUENTAS POR PAGAR A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009, las cuentas por pagar a largo plazo consistían en:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Inmobiliaria Sibelta S.A.	US\$ <u>193,611.92</u>	<u>193,611.92</u>

NOTA J.- DIVIDENDOS POR PAGAR

El saldo por el año 2010 corresponde a la apropiación de utilidades no distribuidas, realizadas el año 2008 y autorizadas por la junta general de Accionistas el 23 de marzo del 2009.

NOTA K.- TRANSACCIONES COMPAÑÍAS RELACIONADAS

Las transacciones con compañías relacionadas durante el año 2010 y 2009 se realizaron en términos equiparables a otras transacciones de la misma especie:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Cuentas por pagar:		
Pycca S.A. arriendos.	US\$ 529,799.88	453,435.20
Cuentas por cobrar:		
CETAPLES S.A. capital de trabajo	5,000.00	175,000.00

NOTA L.- IMPUESTO A LA RENTA

La provisión para impuesto a la renta por el año 2010, 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 M.- 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 N.- EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2010 y la fecha de preparación de estos estados financieros (19 de Marzo del 2011) no se produjeron eventos que en la opinión de la administración de la compañía, pudieran tener efectos significativos sobre dichos estados financieros.
