

PREDIOS Y CONSTRUCCIONES S.A. (PRECONSA)

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

**Sobre los estados financieros
Cortados al 31 de Diciembre del 2011**



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

ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011

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.



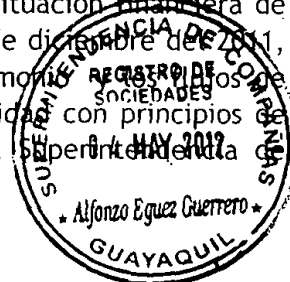
PLANIFICACION, ANALISIS Y ASESORIA CIA. LTDA.
DIRECCION: Colón 548 y Boyacá.. Piso 7, Ofc. 5
TELEFONO: 042-512261
E MAIL: carloslimones@planesec.com
GUAYAQUIL - ECUADOR

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 2011, 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 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 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 de 2011, los resultados de sus operaciones, la evolución del patrimonio y el flujo 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 2011 de "PREDIOS Y CONSTRUCCIONES S.A. (PRECONSA)", requerido por disposiciones vigentes, se emitirá por separado.

Planeec Co. Ltda.

No. de Registro de la
Superintendencia de
Compañías: 227

Lorena Lucio Barco

Lorena Lucio Barco
Licencia Profesional
RNC. 10.384

Carlos Limones Borbor

Carlos Limones Borbor
Licencia Profesional
FNC. 2790

15 de Abril del 2012



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

BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010

(Expresado en dólares)

ACTIVOS

	<u>Notas</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
ACTIVOS CORRIENTES:			
Caja y bancos	C	68,479.81	41,991.67
Cuentas por cobrar	D	105,472.70	206,795.97
Gastos pagados por adelantado	E	9,149.76	6,708.35
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		183,102.27	255,495.99

PROPIEDADES Y EQUIPOS:

Terrenos		7,907.83	7,907.83
Edificios		1,971,947.05	1,973,251.17
Instalaciones		31,980.43	31,980.43
Muebles y enseres y equipos de oficina		912.14	912.14
Maquinarias y equipos		102,933.61	102,933.61
		2,115,681.06	2,116,985.18
Menos - Depreciación acumulada		(981,743.37)	(878,314.82)
Obras en Proceso		161,486.68	-

TOTAL PROPIEDADES Y EQUIPOS

F 1,295,424.37 1,238,670.36

INVERSIONES A LARGO PLAZO

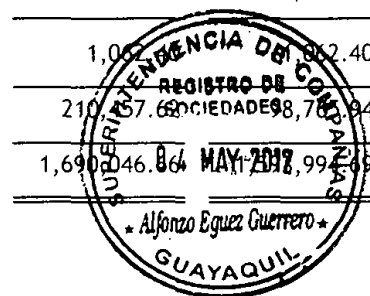
OTROS ACTIVOS

TOTAL

G 1,002,457.68 98,785.94

1,690,446.86 1,238,670.36

Ver notas a los estados financieros



(Expresado en dólares)

PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:

		<u>2011</u>	<u>2010</u>
PASIVOS CORRIENTES:			
Cuentas y documentos por pagar	H	249,092.53	206,526.17
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		249,092.53	206,526.17
PASIVOS A LARGO PLAZO:			
Cuentas por pagar	I	193,611.92	193,611.92
Dividendos por pagar a accionistas	J	101,101.13	162,366.95
TOTAL PASIVOS		543,805.58	562,505.04
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:			
Capital social		182,534.24	182,534.24
Reserva de Capital		276,212.93	276,212.93
Utilidades apropiadas		272,742.48	322,462.20
Utilidades no apropiadas		414,751.43	250,280.28
TOTAL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS		1,146,241.08	1,031,489.65
TOTAL		1,690,046.66	1,593,994.69

Ver notas a los estados financieros



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

ESTADO DE RESULTADOS

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010

(Expresado en dólares)

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
INGRESOS POR ARRIENDOS	885,516.22	621,735.63
INGRESOS POR VENTA DE MERCADERIA	52,150.09	5,975.75
	<u>937,666.31</u>	<u>627,711.38</u>
COSTO DE VENTA MERCADERIA	-	(5,975.75)
Utilidad bruta	937,666.31	621,735.63
GASTOS ADMINISTRATIVOS	(392,206.80)	(288,071.34)
Utilidad en operaciones	545,459.51	333,664.29
OTROS INGRESOS (EGRESOS)	266.05	42.75
Utilidad antes de provisión para impuesto a la renta	545,725.56	333,707.04
IMPUESTO A LA RENTA	(130,974.13)	(83,426.76)
Utilidad neta	<u>414,751.43</u>	<u>250,280.28</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 2011 Y 2010**

(Expresado en dólares)

	Capital Social	Reserva de Capital	Utilidades apropiadas			Utilidades no apropiadas
			Reserva Legal	Reserva Facultativa	Total	
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
Movimiento del año:						
Ajustes al inicio del año				54.00	54.00	
Transferencia a reserva legal	-	-	700.00	(700.00)	-	-
Apropiación de utilidades	-	-	-	250,280.28	250,280.28	(250,280.28)
Cancelación de Dividendos				(300,000.00)	(300,000.00)	
Utilidad neta del ejercicio	-	-	-	-	-	414,751.43
Saldo al 31 de diciembre del 2011	182,534.24	276,212.93	89,427.38	183,315.10	272,742.48	414,751.43

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 2011 Y 2010**

(Expresado en dólares)

Flujo de Efectivo por las actividades de operación:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Efectivo recibido de clientes	(552,318.88)	597,711.15
Efectivo pagado a proveedores, empleados y otros gastos	1,038,989.58	(259,529.52)
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	<u>486,670.70</u>	<u>338,181.63</u>

Flujo de efectivo por las actividades de inversión:

Compras de activos fijos, neto de bajas y/o ventas	(160,182.56)	-
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión	<u>(160,182.56)</u>	<u>-</u>

Flujos de Efectivo por las actividades de financiamiento:

Cuentas y documentos por pagar a largo plazo	-	(364,118.03)
Pago de dividendos	(300,000.00)	-
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento	<u>(300,000.00)</u>	<u>(364,118.03)</u>
Aumento neto del efectivo	26,488.14	(25,936.40)
Más, efectivo al inicio del periodo	41,991.67	67,928.07
Efectivo al final del periodo	<u>68,479.81</u>	<u>41,991.67</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>2011</u>	<u>2010</u>
UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO	414,751.43	250,280.28
<u>Más:</u>		
AJUSTES PARA CONCILIAR LA UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO AL EFECTIVO NETO PROVISTO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACION:		
Amortizaciones	11,283.20	-
Depreciaciones	103,428.55	104,763.62
Participación de trabajadores e impuesto a la renta	130,974.13	83,426.76
	<u>245,685.88</u>	<u>188,190.38</u>
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS OPERATIVOS:		
Cuentas por cobrar	101,323.27	(30,000.23)
Pagos anticipados	(13,724.61)	(322.88)
Cargos diferidos	(111,691.68)	(30,760.87)
Cuentas y documentos por pagar	(88,407.77)	(39,205.05)
Dividendos por Pagar	(61,265.82)	-
	<u>(173,766.61)</u>	<u>(100,289.03)</u>
EFECTIVO NETO PROVISTO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACION	<u>486,670.70</u>	<u>338,181.63</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	

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 al 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 2011 y 2010, la cuenta caja y bancos se detalla así:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Caja General	260.00	2,978.25
Bancos:		
Guayaquil S.A.#150485-1	3,269.79	35,446.15
Guayaquil S.A. #250282-8	64,759.27	-
Bolivariano C.A.	-	3,567.27
	<u>68,479.81</u>	<u>41,991.67</u>

NOTA D.- CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, las cuentas por cobrar consistían en:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Arriendos	4,056.00	4,056.00
Compañías Relacionadas		130,000.00
Iva retenido en la fuente	1,024.83	549.74
Iva Activos Fijos	3,874.40	-
Impuesto a la renta retenido en la fuente	70,665.43	49,113.45
Retenciones en la fuente del iva	17,960.49	19,640.24
Anticipo a proveedores	4,000.00	1,311.76
Otras	3,891.55	2,124.78
US\$	<u>105,472.70</u>	<u>206,765.97</u>

NOTA E.- GASTOS PAGADOS POR ADELANTADO

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, los gastos pagados por adelantado consistían en:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Seguros:		
Cía. de Seguros Ecuatoriana Suiza	-	-
Atlas Cía. De Seguros	9,149.79	6,708.35
US\$	<u>9,149.79</u>	<u>6,708.35</u>

La póliza cubre bienes inmuebles de la compañía con vigencia desde Septiembre 30 del 2011 y vence en Agosto 30 del 2012.



NOTA F.- PROPIEDADES Y EQUIPOS

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, las propiedades y equipos consistían en:

	Saldos al 31 de Diciembre del 2010	Adiciones	Reclasificación	Saldos al 31 de Diciembre del 2011
Terrenos	7,907.83	-	-	7,907.83
Edificios	1,973,251.37	-	(1.304.12)	1,971,947.05
Instalaciones	31,980.43	-	-	31,980.43
Muebles y enseres y equipos de oficina	912.14	-	-	912.14
Maquinarias y equipos	102,933.61	-	-	102,933.61
	2,116,985.18	-	(1.304.12)	2,116,985.18
Menos - Depreciación acumulada	(878,314.82)	(103,428.55)	-	(981,743.37)
Obras en Proceso	-	161,486.68	-	161,486.68
Total	US\$ (1,238,670.36)	58,058.13	(1,304.12)	(1,295,424.37)

Durante el periodo contable 2011, 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 2011 y 2010, los otros activos consistían en cuentas por cobrar a largo plazo a:

Edificios S.A.
Fintacorp
Ilponto
Tridelta S.A.
Letacia S.A.

2011	2010
37,237.27	37,237.27
30,767.80	30,767.80
82,258.84	30,760.87
33,092.97	
27,100.74	
US\$ 210,457.62	98,765.94



NOTA H.- CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, las cuentas y documentos por pagar consistían en:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Impuesto a la Renta por pagar	130,974.13	83,426.76
Impuesto al valor agregado por pagar	20,479.91	28,525.48
Retención en la fuente del iva por pagar	1,761.92	376.49
Retención en la fuente	1,445.30	389.35
Proveedores	11,815.20	2,799.45
Anticipos por arriendos a Pycca S.A.	82,616.07	91,008.64
US\$	<u>240,092.53</u>	<u>206,526.17</u>

NOTA I.- CUENTAS POR PAGAR A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, las cuentas por pagar a largo plazo consistían en:

	<u>2011</u>	<u>2010</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 2011 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 2010.

NOTA K.- TRANSACCIONES COMPAÑÍAS RELACIONADAS

Las transacciones con compañías relacionadas durante el año 2011 y 2010 se realizaron en términos equiparables a otras transacciones de la misma especie:

	<u>2011</u>	
Cuentas por pagar:		
Pycca S.A. arriendos.	US\$ 301,642.40	529,799.88
Cuentas por cobrar:		
CETAPLES S.A. capital de trabajo	130,000.00	5,000.00



NOTA L.- IMPUESTO A LA RENTA

La provisión para impuesto a la renta por el año 2011, ha sido calculada aplicando el 24% 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 2011 y la fecha de preparación de estos estados financieros (15 de Abril del 2012) no se produjeron eventos que en la opinión de la administración de la compañía, pudieran tener efectos significativos sobre dichos estados financieros.

