

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

ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

INDICE:

Informe de los Auditores Independientes.

Estado de Situación Financiera.

Estado de Resultados Integrales.

Estado de Cambio del Patrimonio.

Estado de Flujo de Efectivo Método Directo.

Notas a los Estados Financieros.

PLANFAC
AUDITORES INDEPENDIENTES

PLANIFICACIÓN, ANÁLISIS Y ASERCIÓN S.A. LTDA.
CALLE 12 N° 100 y Avenida Bolívar, Quito, Ecuador T. 02-225 11 11
E-mail: info@planfac.com.ec
Quito, Ecuador

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los accionistas de:

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

1. Hemos auditado el estado de situación financiera adjunto de **"PREDIOS Y CONSTRUCCIONES S.A. (PRECONSA)"**, al 31 de diciembre del 2012, y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambio del patrimonio y de flujo de efectivo por el método directo 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 auditorías.

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 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 2012, 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.

PLANSEK
AUDITORES INDEPENDIENTES

PLANIFICACIÓN, VALUACIÓN Y ASesorÍA C.A. LTDA.
CALLE 100 No. 100 y Avenida 100 No. 100, P.O. Box 100
SANTO DOMINGO, D.R. 10000
T. 809.345.1234
E. info@planseck.com
www.planseck.com

4. Nuestra opinión sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias correspondiente al año terminado al 31 de diciembre del 2012 de "PREDIOS Y CONSTRUCCIONES S.A. (PRECONSA)", requerida por disposiciones vigentes, se emitirá por separado.



No. de Registro de la
Superintendencia de
Compañías: 227



Raul Borbor Torres
Licencia Profesional
RNC. 10.981



Carlos Amos Borbor
Licencia Profesional
RNC. 2790

28 de Abril del 2013

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

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

(Expresado en dólares)

ACTIVOS	Notas	2012	2011
ACTIVOS CORRIENTES:			
Caja y bancos	C	308,706.93	68,479.81
Cuentas por cobrar	D	144,393.56	105,472.70
Gastos pagados por adelantado	E	11,468.30	6,146.76
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		364,568.79	180,102.27
PROPIEDADES Y EQUIPOS:			
Terrenos		6,883,615.86	7,937.83
Edificios		9,184,477.09	1,871,947.03
Instalaciones		-	21,980.43
Muebles, enseres y equipos de oficina		912.14	912.14
Máquinas y equipos		102,933.61	102,933.61
		14,169,134.70	2,115,681.06
Menos - Depreciación acumulada		(606,403.81)	(981,743.37)
Obras en Proceso		-	181,486.68
TOTAL PROPIEDADES Y EQUIPOS	F	13,562,730.89	1,295,424.37
INVERSIONES A LARGO PLAZO		1,062.40	1,062.40
OTROS ACTIVOS	G	499,225.04	210,457.62
TOTAL		14,454,587.12	1,691,046.66

Ver notas a los estados financieros

(Expresado en dólares)			
PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:			
		2012	2011
PASIVOS CORRIENTES:			
Cuentas y documentos por pagar	H	1,785,501.38	248,893.31
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		1,785,501.38	248,893.31
PASIVOS A LARGO PLAZO:			
Cuentas por pagar	I	394,885.18	192,811.92
Dividendos por pagar a accionistas	J	101,101.12	101,101.12
TOTAL PASIVOS		2,281,487.70	542,805.58
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:			
Capital social		182,534.24	182,534.24
Reserva de Capital		276,210.35	276,210.35
Utilidades apropiadas		687,491.91	272,742.48
Resultados acumulados por aplicación NIIF		10,647,432.76	-
Utilidades no apropiadas		279,405.38	614,751.43
TOTAL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS		12,175,099.42	1,346,241.28
TOTAL		14,456,587.12	1,889,046.86

Ver notas a los estados financieros

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

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

(Expresado en dólares)

	2012	2011
INGRESOS POR ARRIENDOS	843,785.14	889,516.22
INGRESOS POR VENTA DE MERCADERIA	1,394.41	52,150.09
	845,189.55	937,666.31
COSTO DE VENTA MERCADERIA	(590.00)	-
Utilidad bruta	844,599.55	937,666.31
GASTOS ADMINISTRATIVOS	(455,062.21)	(392,306.80)
Utilidad en operaciones	389,537.34	545,359.51
OTROS INGRESOS (EGRESOS)	3,589.17	286.05
Utilidad antes de provisión para impuesto a la renta	393,126.51	545,725.56
IMPUESTO A LA RENTA	(121,132.08)	(130,974.13)
Ingreso por impuesto diferido	107,421.58	-
Utilidad neta	379,426.01	414,751.43

Ver notas a los estados financieros

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

**ESTADO DE CAMBIO DEL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011**

(Expresado en dólares)

	Capital Social	Reserva de Capital	Utilidades apropiadas			Resultados Acumulados por aplicación primera vez ROP	Utilidades no apropiadas
			Reserva Legal	Reserva Facultativa	Total		
Saldo al 31 de diciembre del 2011	182,534.24	276,212.93	89,427.38	181,315.10	529,242.48	-	414,751.43
Incremento del año:							
Transferencia a reserva legal	-	-	-	414,751.43	414,751.43	-	414,751.43
Muebles por alquiler de BOP - PMS:							
Cuentas por Cobrar	-	-	-	-	-	(68,005.07)	-
Propiedades, Maquin y Equipos	-	-	-	-	-	11,633,473.94	-
Depreciación	-	-	-	-	-	(66,425.11)	-
Impuestos diferidos - activos	-	-	-	-	-	4,396.25	-
Impuestos diferidos - pasivos	-	-	-	-	-	(1,632,742.93)	-
Cuentas por Pagar	-	-	-	-	-	183,611.82	-
Utilidad Neta del ejercicio	-	-	-	-	-	36,583.54	379425.58
Saldo al 31 de diciembre del 2012	182,534.24	276,212.93	89,427.38	596,066.53	867,993.91	10,647,762.76	379,425.58

Véase a los estados financieros

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

**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO MÉTODO DIRECTO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011**

(Importado de dólares)

Flujo de Efectivo por las actividades de operación:	2012	2011
Efectivo recibido de clientes	861,824.75	(405,747.43)
Efectivo pagado a proveedores, empleados y otros gastos	(240,534.34)	1,038,989.58
Efectivo neto producido por las actividades de operación	721,290.75	381,242.15
Flujo de efectivo por las actividades de inversión:		
Compras de activos fijos, neto de bajas y/o ventas	-	(101,498.68)
Otros activos a largo plazo	(287,787.42)	-
Otros desembolsos de efectivo	(163,334.41)	-
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión	(449,121.83)	(101,498.68)
Flujo de Efectivo por las actividades de financiamiento:		
Cuentas por pagar a largo plazo	58,073.30	104,732.67
Pago de dividendos	-	(800,000.00)
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento	58,073.30	(695,267.33)
Aumento neto del efectivo	140,242.22	26,476.14
Más, efectivo al inicio del período	68,478.81	41,891.67
	208,720.93	68,367.81

Ver anexo a los estados financieros

(Expresado en Miles)

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

	2011	2010
UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO	391,126.51	290,190.28
AJUSTES PARA CONCILIAR LA UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO AL EFECTIVO NETO PROVISTO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACION:		
Amortizaciones	11,707.96	-
Depreciaciones	105,085.35	104,763.42
Participación de trabajadores e impuesto a la renta	121,132.08	81,426.76
	238,925.39	186,190.18
CAMBIO EN ACTIVOS Y PASIVOS OPERATIVOS:		
Cuentas por cobrar	(11,900.25)	(9,000.23)
Pagos anticipados	9,449.83	(122.88)
Otros activos	-	(90,760.87)
Cuentas por pagar	104,714.17	(39,309.09)
	100,243.65	(100,189.01)
EFECTIVO NETO PROVISTO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACION	731,295.75	386,191.45

Ver notas a los Estados Financieros