



Consultores Morán Cedillo Cía. Ltda.

Audidores Independientes

Guayaquil, abril 27 del 2011

Señores

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS

Ciudad

De nuestras consideraciones:

En cumplimiento a lo dispuesto por la Ley de Compañías, cumplimos con nuestra obligación de enviarles para su control y archivo un ejemplar del informe sobre los estados financieros auditados de **PREDIAL COLOMBIA S. A.** por el año terminado el 31 de diciembre del 2010. (expediente No. 32615).

Muy atentamente,

CPA. Eloísa Morán Mero
Supervisora de Auditoría

EM/da

REGISTRO DE LA COMPAÑÍA: No. 258

PREDIAL COLOMBIA S. A.

**INFORME SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS
AUDITADOS POR LOS AÑOS TERMINADOS
EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010 y 2009**



Consultores Morán Cedillo Cía. Ltda.

Audidores Independientes

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

**A la Junta General de Accionistas de
PREDIAL COLOMBIA S.A.**

Informe sobre los estados financieros

1. Hemos auditado los balances generales adjuntos de **PREDIAL COLOMBIA S.A.**, al 31 de diciembre del 2010 y 2009 y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros

2. La Administración de la Compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con normas ecuatorianas de contabilidad establecidas por la Superintendencia de Compañías. Esta responsabilidad incluye el diseño, la implementación y el mantenimiento de controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros que no estén afectados por distorsiones significativas, sean éstas causadas por fraude o error, mediante la selección y aplicación de políticas contables apropiadas y la elaboración de estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias.

Responsabilidad del Auditor

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en las auditorías realizadas, las cuales fueron efectuadas de acuerdo con normas internacionales de auditoría. Estas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos, que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de que los estados financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo. Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos destinados a la obtención de evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor e incluyen la evaluación del riesgo de distorsiones significativas en los estados financieros por fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos de la Compañía, relevantes para la preparación y presentación razonable de sus estados financieros, 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 de que los principios de contabilidad utilizados son apropiados y de 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 expresar nuestra opinión de auditoría.

Excepción

4. Al 31 de diciembre del 2010 y 2009, el inventario de terrenos para la venta ubicados en urbanización Santa María de Casa Grande (Daule - Guayas), se encuentra registrado al costo de adquisición de US\$ 128,00 por metro cuadrado. Los principios de contabilidad generalmente aceptados requieren que los inventarios sean registrados al costo o mercado, el menor. El valor de mercado de los terrenos en ese sector es de alrededor de US\$ 100,00 el mt2 y las ventas registradas por la Compañía en el año 2010 tuvieron un precio promedio previamente negociado en años anteriores de US\$ 95,00 mt2 (US\$ 99,00 mt2 en el 2009). La Compañía no ha registrado la pérdida para reconocer la baja en el costo de los terrenos a su valor de realización.

Opinión

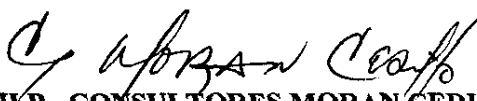
5. En nuestra opinión, excepto por los efectos sobre los estados financieros del asunto indicado en el párrafo anterior, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de **PREDIAL COLOMBIA S.A.**, al 31 de diciembre del 2010 y 2009, los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con normas ecuatorianas de contabilidad establecidas y autorizadas por Superintendencia de Compañías.

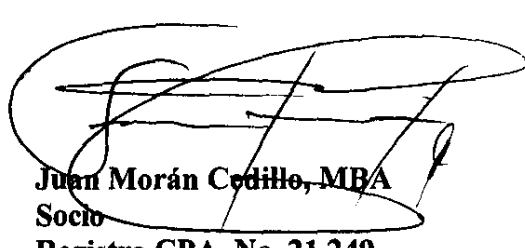
Énfasis

6. Como se indica en la nota 1 a los estados financieros, de conformidad con disposiciones establecidas por Superintendencia de Compañías a partir de enero 1 del 2011, Predial Colombia S.A. está obligada a aperturar sus registros contables de conformidad con las NIIF's - Normas Internacionales de Información Financiera, habiendo sido el periodo 2010 el año de transición a las NIIF. A la fecha de este informe, la Compañía mantiene en proceso la determinación de los ajustes del año de transición para aperturar los estados financieros en enero 1 del 2011 según NIIF.

Informe sobre otros requisitos legales y reguladores

7. De acuerdo con disposiciones reglamentarias, el informe sobre cumplimiento de obligaciones tributarias de **PREDIAL COLOMBIA S.A.** correspondiente al año 2010 será presentado por separado hasta el 31 de julio del 2011, conjuntamente con los anexos auditados exigidos por el SRI que serán preparados por el contribuyente.


HLB - CONSULTORES MORAN CEDILLO CIA. LTDA.
RNAE - No. 258


Juan Morán Cedillo, MBA
Socio
Registro CPA. No. 21.249


Eloisa Morán Mero
Supervisora de Auditoría
Registro CPA. No. 32.177

Guayaquil, febrero 18 del 2011

PREDIAL COLOMBIA S. A.**BALANCES GENERALES****AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2009**

	<u>NOTAS</u>	<u>2010</u> (US dólares)	<u>2009</u>
<u>ACTIVOS</u>			
Efectivo	2	75.767	69.050
Inversiones	3	124.000	410.000
Documentos y cuentas por cobrar:	4		
Corto plazo		125.003	140.700
Largo plazo		483.106	532.497
Inventario de terrenos y casas	5	2.085.365	2.781.562
Impuestos anticipados	6	26.412	42.406
Activos fijos, neto	7	2.501	3.743
Cargos diferidos		<u>251</u>	<u>326</u>
TOTAL ACTIVOS		<u>2.922.405</u>	<u>3.980.284</u>
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u>			
<u>PASIVOS</u>			
Anticipos recibidos e intereses	8	1.482.417	2.067.303
Impuestos y cuentas por pagar	9	227.468	168.100
Cuentas por pagar, accionistas	10	<u>183.524</u>	<u>506.524</u>
TOTAL PASIVOS		<u>1.893.409</u>	<u>2.741.927</u>
<u>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u>			
Capital social	11	1.760.000	1.760.000
Reserva legal		138.260	88.135
Déficit acumulado, neto		(869.264)	(609.778)
TOTAL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS		<u>1.028.996</u>	<u>1.238.357</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS		<u>2.922.405</u>	<u>3.980.284</u>
CUENTAS DE ORDEN; intereses por cobrar no devengados	19	<u>247.714</u>	<u>295.091</u>

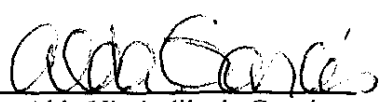

 Sra. Alda Vintimilla de Garcés
 Gerente

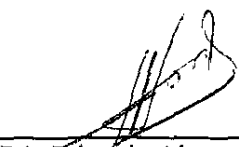

 CPA. Eduardo Alonso Vélez
 Contador General

Ver notas a los estados financieros

PREDIAL COLOMBIA S. A.**ESTADOS DE RESULTADOS**
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2009

	<u>NOTAS</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
		(US dólares)	
<u>INGRESOS</u>			
Ventas de terrenos	12	1.123.123	1.630.623
Intereses ganados	13	234.514	235.229
Otros ingresos		<u>13.469</u>	<u>36.427</u>
Total ingresos		<u>1.371.106</u>	<u>1.902.279</u>
<u>COSTOS Y GASTOS</u>			
Costo de ventas	12	768.500	1.092.353
Gastos de operación	14	135.467	124.752
Gastos de ventas	15	23.646	47.303
Impuestos y contribuciones	16	109.616	17.038
Intereses y otros gastos		<u>7.992</u>	<u>3.905</u>
Total costos y gastos		<u>1.045.221</u>	<u>1.285.351</u>
Utilidad antes de impuestos		325. 885	616.928
Impuesto a la renta, provisión	17	(<u>84.126</u>)	(<u>115.683</u>)
Utilidad neta		<u>241.759</u>	<u>501.245</u>


 Sra. Alda Vintimilla de Garcés
 Gerente


 CPA. Eduardo Alonso Vélez
 Contador General

Ver notas a los estados financieros

PREDIAL COLOMBIA S. A.**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICI**

	Resultados acumulados ..	Total
	<u>Utilidad</u>	<u>patrimonio</u>
	<u>(dólares)</u>	
Saldos al 31 de diciembre del 2008	366.344	(1.111.023) 1.066.821
Pérdidas de años anteriores:		
• Año 2002 (US\$15.609)		
• Año 2003 (71.028)		
• Año 2004 (133.319)		
• Año 2005 (238.919)		
• Año 2006 (302.294)		
• Año 2007 (349.854) <u>US\$ 1.111.023</u>		
Apropiación de reserva legal	36.635)	0
Transferencia de dividendos por pagar Sr. Carvajal	28.476)	(28.476)
Pago de dividendos	463.500)	(463.500)
Utilidad neta	<u>501.245</u>	<u>501.245</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2009	501.245	(1.111.023) 1.238.357
Apropiación de reserva legal	50.125)	0
Pago de dividendos	451.120)	(451.120)
Utilidad neta	<u>241.759</u>	<u>241.759</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2010	<u>241.759</u>	(1.111.023) <u>1.028.996</u>


Sra. Alda Vintimilla de Garcés
Gerente


P.A. Eduardo Alonso Vélez
Contador General

Ver notas a los estados financieros

PREDIAL COLOMBIA S. A.**ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO – METODO DIRECTO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2009**

	2010	2009
	(US dólares)	
<u>FLUJO DE CAJA POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</u>		
Efectivo recibido de clientes por ventas, anticipos, recaudaciones y otros	851.308	1.574.287
Efectivo pagado a comisionistas, proveedores y otros	(356.471)	(380.963)
Efectivo neto provisto por actividades de operación	<u>494.837</u>	<u>1.193.324</u>
<u>FLUJO DE CAJA ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</u>		
Compra de activos fijos	0	(544)
Cargos diferidos	0	(390)
Efectivo utilizado en actividades de inversión	0	(934)
<u>FLUJO DE CAJA ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</u>		
Efectivización (colocación) inversiones en depósitos a plazo	286.000	(11.504)
Pago de dividendos, neto de retención por US\$ 28.476, 2009	(451.120)	(301.234)
Abonos a préstamos de accionistas	(323.000)	(880.000)
Efectivo utilizado por actividades de financiamiento	(488.120)	(1.192.738)
Aumento (disminución) neta de efectivo	6.717	(348)
Efectivo al inicio del año	<u>69.050</u>	<u>69.398</u>
Efectivo al final del año	<u>75.767</u>	<u>69.050</u>

Sra. Alda Vintimilla de Garcés
Gerente

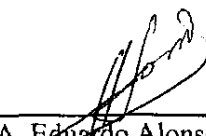
CPA. Eduardo Alonso Vélez
Contador General

Ver notas a los estados financieros

PREDIAL COLOMBIA S. A.**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO; CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVISTO POR ACTIVIDADES DE OPERACION
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2009**

	<u>Notas</u>	<u>2010</u> (US dólares)	<u>2009</u>
UTILIDAD NETA		241.759	501.245
Conciliación de la utilidad del ejercicio con el efectivo neto provisto en actividades de operación			
Costos y gasto que no originaron desembolsos:			
Transferencia costo de terrenos (Daule)	5	472.188	760.622
Impuesto a la renta, provisión		84.126	115.683
Depreciación y amortización		1.317	1.106
Ingresos que no generaron efectivo:			
Valores pendientes de cobro a clientes		<u>43.186</u>	<u>49.527</u>
Efectivo provisto en actividades de operación, antes de cambio en el capital de trabajo.		842.576	1.428.183
Disminución (aumento) de cuentas por cobrar, neta		21.902	(42.153)
Disminución de inventarios (Cuenca)		224.009	218.689
Disminución (aumento) en gastos anticipados y otros		15.994	(5.478)
Disminución por anticipos recibidos de clientes		(584.886)	(335.366)
Disminución de cuentas por pagar varias		(24.758)	(70.551)
EFFECTIVO NETO PROVISTO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		<u>494.837</u>	<u>1.193.324</u>


Sra. Alda Vintimilla de Garcés
Gerente


CPA. Eduardo Alonso Vélez
Contador General

Ver notas a los estados financieros

PREDIAL COLOMBIA S. A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2009****1. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES**

Predial Colombia S.A..- (La Compañía) fue constituida en la ciudad de Cuenca mediante escritura pública otorgada el 14 de agosto del 2002 e inscrita en el Registro Mercantil el 27 de agosto del mismo año. El domicilio de la Compañía fue cambiado a la ciudad de Guayaquil en noviembre 23 del 2005. La actividad de la Compañía se inició en agosto del 2002 con la construcción de villas para la venta y promoción de terrenos y villas en el cantón Daule (vía a Samborondón, provincia del Guayas). La Compañía prácticamente no mantiene empleados en relación de dependencia, solo un ejecutivo con categoría de Apoderado en la ciudad de Cuenca.

Mediante escritura pública otorgada en la Notaría Trigésima del cantón Guayaquil el 18 de octubre del 2007, aprobada por Resolución de la Intendencia de Compañías de Guayaquil No. 8178 de diciembre 12 del 2007 e inscrita en el Registro Mercantil en diciembre 17 del 2007, fue autorizada la fusión por absorción de la Compañía Predial Challuabamba S.A. con Predial Colombia S.A. Esta fusión causó que los activos, pasivos y patrimonio en el año 2007 aumenten en US\$ 2.594.517, US\$ 1.359.475 y US\$ 1.235.042, respectivamente.

En Daule – Guayas, los terrenos para la venta se encuentran ubicados en la Urbanización Santa María de Casa Grande Km. 12 ½ vía a Samborondón, del cantón Daule. Las casas forman parte del Proyecto Tejados de Santa María de Casa Grande.

En Cuenca, la Urbanización Campestre Colinas de Challuabamba está ubicada en la autopista Cuenca-Azogues Km. 12; está conformada por un área total de 20.68 hectáreas de las cuales 10 ha. comprenden lotes para la venta y la diferencia corresponde a áreas verdes, deportivas y comunes.

Bases de presentación.- Excepto por el costo de inventario de terrenos ubicados en la Urbanización Santa María de Casa Grande que excede al valor de mercado, la Compañía mantiene sus registros contables en US dólares, de acuerdo con normas ecuatorianas de contabilidad – NEC's, disposiciones establecidas en la Ley de Régimen Tributario Interno y su reglamento de aplicación, y disposiciones de Superintendencia de Compañías, las cuales son utilizadas en la preparación de estados financieros.

Conforme a Resolución de Superintendencia de Compañías No. 08. G. DSC de noviembre 20 del 2008, a partir de enero 1 del 2011, Predial Colombia S.A. está obligada a aperturar sus registros contables de conformidad con las NIIF's, habiendo sido el periodo 2010 el año de transición a las NIIF. Al 1ero de enero del 2011, la Compañía aún no establece su estado situación financiera de apertura según NIIF, lo cual se realizará en el transcurso del mes de febrero, 2011.

Operaciones.- Al 31 de diciembre del 2010 y 2009, las operaciones de estas Urbanizaciones han evolucionado como sigue:

Urbanización Santa María de Casa Grande.- Desde el año 2005 en que se iniciaron las ventas de terrenos y casas, la compañía no ha generado operaciones rentables pues los precios de venta pactados para los terrenos estuvieron por debajo del costo, ocasionando pérdida recurrente en las ventas.

Hasta el 31 de diciembre del 2010 y 2009, se han vendido 147 lotes y 137 lotes, respectivamente. Además se han firmado 28 compromisos de ventas de lotes así ya no queda ningún lote disponible de los 175 del Proyecto.

Urbanización Colinas de Challuabamba.- Hasta el 31 de diciembre del 2010 y 2009, se han vendido 133 lotes y 117 lotes, respectivamente. Además se han firmado 22 compromisos de ventas de lotes quedando solo 2 lotes disponibles de los 157 del Proyecto (155 originales + 2 por compartición).

Ventas.- Al 31 de diciembre del 2010 y 2009, fueron registradas en general como sigue:

- Ventas al contado, en la fecha de cobro o de emisión de escrituras de compra – venta.
- Ventas a crédito; en base a contratos de promesas de compra – venta.

PREDIAL COLOMBIA S. A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2009****1. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (Continuación)**

Los anticipos recibidos por reservaciones y cuotas de entrada sin escrituras, se encuentran registrados como pasivos y son liquidados cuando se registra la venta, al momento de la cancelación total por parte de cliente.

Cuentas y documentos por cobrar.- representan principalmente saldos por cobrar a clientes por financiamiento directo para compra de casas y terrenos, respaldados con hipotecas y documentos a favor de la Compañía.

Inventarios.- Terrenos y casas están valorados al costo de adquisición o de construcción, más los costos incurridos por urbanización. Los terrenos de la Urbanización Santa María de Casa Grande exceden al valor de mercado y aún no ha sido estimada ni registrada la posible pérdida para reconocer los terrenos a su valor de realización.

Los lotes de terrenos y casas son cargados a costo de ventas a la fecha de registro de la venta respectiva.

Activos fijos.- Están contabilizados al costo de adquisición, los pagos por mantenimiento son cargados a gastos. El costo de los activos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta, tomando como base la vida útil estimada de los activos relacionados.

Las tasas de depreciación anual de los activos son las siguientes:

<u>Activos</u>	<u>Tasas</u>
Equipos de computación	33%
Muebles, enseres y equipos de oficina	10%
Herramientas agrícolas	10%
Otros activos	10%

Cobros anticipados.- Corresponde a intereses cobrados por las ventas a crédito (compromisos de venta); son transferidos a resultados una vez legalizadas las escrituras de compra – venta.

Reserva legal.- La Ley de Compañías requiere que el 10% de la utilidad neta anual sea apropiada como reserva legal, hasta que represente por lo menos el 50% del capital suscrito y pagado. Al 31 de diciembre del 2009 y 2010, la Compañía ha efectuado la correspondiente apropiación.

Índices de precios al consumidor INEC.- El poder adquisitivo de la moneda ecuatoriana según lo mide el Índice General de Precios al Consumidor del área urbana, calculado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, fue como sigue:

<u>Años</u>	<u>Inflación</u>
2006	2,87%
2007	3,32%
2008	8,83%
2009	4,31%
2010	3,33%

PREDIAL COLOMBIA S. A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2009****1. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (Continuación)**

Impuesto a la renta.- La Ley de Régimen Tributario Interno establece la tarifa de impuesto a la renta del 25% para sociedades, provisión realizada por la compañía. La referida ley establece el pago de un anticipo calculado sobre activos, patrimonio, ingresos y gastos. En caso que la utilidad del año sea reinvertida y capitalizada parcial o totalmente dentro del año siguiente, la tarifa sobre el valor capitalizado disminuye al 15%.

Pérdidas de años anteriores.- Desde el año 2008, la compañía utiliza el beneficio tributario de amortizar tales pérdidas ocasionadas entre los años 2002 y 2007, de conformidad con los límites y plazos establecidos en el art. 11 – LORTI y art. 28, num. 8, lit. c del Reglamento vigente.

2. EFFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009, está constituido como sigue:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	(US dólares)	
Caja	106	5.139
Bancos	<u>75.661</u>	<u>63.911</u>
Total	<u>75.767</u>	<u>69.050</u>

Bancos en los años 2010 y 2009 constituyen principalmente recursos en cuentas corrientes en Banco Bolivariano (US\$ 22.965 y US\$ 15.242, respectivamente); y Banco del Pichincha (US\$ 48.900 y US\$ 37.817, respectivamente).

3. INVERSIONES

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009, corresponden a certificados de depósitos a plazo por US\$ 124.000 y US\$ 410.000, respectivamente, mantenidos en Vazcorp S.A. Sociedad Financiera, los cuales generan interés promedio del 7.5% y 8% anual, respectivamente.

4. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009, están constituidos como sigue:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	(US dólares)	
Clientes:		
Por venta de casas	512.619	532.497
Por venta de solares	<u>2.870</u>	<u>21.142</u>
Subtotal	515.489	553.639
Intereses por cobrar	29.617	34.653
Intereses por cobrar, accionistas (por préstamo Ecuaneconoma)	26.302	26.302
Anticipos por servicios y obra	7.718	39.453
Deudores varios	25.466	13.780
Empleados	<u>3.517</u>	<u>5.370</u>
Total documentos y cuentas por cobrar	608.109	673.197
(-) Documentos por cobrar clientes, corto plazo	<u>(125.003)</u>	<u>(140.700)</u>
Saldo a largo plazo	<u>483.106</u>	<u>532.497</u>

PREDIAL COLOMBIA S. A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2009****4. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR (continuación)**

Clientes; representan créditos concedidos por financiamiento principalmente de casas y secundariamente terrenos de la Urbanización Casa Grande con plazos promedio entre 6 y 15 años (un crédito a 4 años) y tasa de interés del 10% anual. Estos créditos están garantizados con hipotecas de los bienes vendidos y documentos a favor de la Compañía. Los vencimientos de los créditos de conformidad con las tablas de amortización, se resumen como sigue:

<u>Años de vencimiento</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	(US dólares)	
2010-2009 (vencidos)	17.541	8.570
2010	11.676	0
2011	39.383	14.969
2012	43.439	46.993
2013	47.934	39.738
2014	52.901	43.853
2015-2020	<u>302.615</u>	<u>399.516</u>
Total	<u>515.489</u>	<u>553.639</u>

Intereses por cobrar; corresponden a intereses devengados y pendientes de cobro al 31 de diciembre del 2010 y 2009.

Anticipos por servicios y obra; en el año 2009 incluyó anticipos a proveedores por US\$ 34.000, adicionalmente en ambos años incluye honorarios profesionales.

5. INVENTARIOS

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009, están constituidos como sigue:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	(US dólares)	
Terrenos para la venta	1.834.170	2.530.367
Casas para la venta (2) negociadas	<u>251.195</u>	<u>251.195</u>
Total	<u>2.085.365</u>	<u>2.781.562</u>

Terrenos para la venta:

En Daule – Guayas, se encuentran ubicados en la Urbanización Santa María de Casa Grande Km. 12 ½ vía a Samborondón, los mismos que fueron adquiridos a los accionistas, mediante escritura pública de octubre 7 del 2002, contrato de cesión de obras civiles por valor total de US\$ 5.728.517 y gastos de escrituración por US\$ 15.874, resultando un costo por mt.2 de US\$ 128,00, el cual desde el inicio excede al valor de mercado. Al 31 de diciembre del 2010 y 2009, los registros contables reflejan 28 lotes en stock (23 originales + 5 por compartición) y 38 lotes en stock (33 originales + 5 por compartición), respectivamente. A esas fechas existen 28 y 37 lotes respectivamente, comprometidos para su respectiva formalización y escriturización a aquellos clientes que mediante convenios han entregado anticipos.

En Cuenca, se encuentran ubicados en la Urbanización Campestre Colinas de Challuabamba, en la autopista Cuenca – Azogues, Km. 12; el Proyecto comprende 157 lotes de terreno (155 originales + 2 por compartición) para la venta. Al 31 de diciembre del 2010 y 2009, quedan disponibles para la venta 2 y 3 lotes, en su orden; se encuentran comprometidos 22 y 35 lotes, respectivamente, mediante escrituras de promesa de compra – venta.

PREDIAL COLOMBIA S. A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2009****5. INVENTARIOS (continuación)**

Casas para la venta:

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009, corresponden a dos casas ubicadas en el Proyecto Tejados de Santa María de Casa Grande ya negociadas, una totalmente cobrada en espera de escriturización; incluyen costos de construcción por US\$ 157.208 más 734 metros de terrenos equivalentes a US\$ 93.987.

6. IMPUESTOS ANTICIPADOS

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009, corresponde a anticipos de impuesto a la renta por US\$ 26.218 y US\$ 41.911, en su orden y retenciones en la fuente de impuesto a la renta por US\$ 194 y US\$ 494.

7. ACTIVOS FIJOS

Durante el año 2010, el movimiento de esta cuenta fue el siguiente:

	<u>Saldos</u> <u>dic. 31,2009</u>	<u>Depreciación</u> <u>(US dólares)</u>	<u>Saldos</u> <u>dic. 31,2010</u>
<u>Costo</u>			
Muebles enseres y equipo de oficina	3.487		3.487
Equipos de computación	8.468		8.468
Otros activos fijos	<u>838</u>		<u>838</u>
Subtotal costo	12.793		12.793
Depreciación acumulada	(9.050)	(1.242)	(10.292)
Total	<u>3.743</u>	(1.242)	<u>2.501</u>

8. ANTICIPOS RECIBIDOS E INTERESES

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009, representan principalmente valores recibidos de clientes por abonos a la cuota de entrada y reservación de casas y terrenos, los cuales son liquidados luego de formalizada la venta. Están distribuidos como sigue:

	<u>2010</u> <u>(US dólares)</u>	<u>2009</u>
Anticipos:		
Para compra de villas	216.629	198.206
Para compra de terrenos	<u>1.202.704</u>	<u>1.718.796</u>
Subtotal anticipos recibidos	1.419.333	1.917.002
Otros cobros:		
Intereses y comisiones por negociaciones de terrenos a crédito	<u>63.084</u>	<u>150.301</u>
Total	<u>1.482.417</u>	<u>2.067.303</u>

Al 31 de diciembre del 2010, los anticipos y otros cobros de la Urbanización Casa Grande suman US\$ 759.803 (US \$907.116 en el 2009); y de la Urbanización Challuabamba US\$ 659.530 (US\$ 1.030.636 en el 2009).

PREDIAL COLOMBIA S. A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2009****9. IMPUESTOS Y CUENTAS POR PAGAR**

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009, están constituidos como sigue:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	(US dólares)	
Impuesto a la renta, provisión	84.126	115.683
Proveedores y otros acreedores	139.617	16.754
Sueldos y beneficios sociales	2.893	2.171
Retenciones en la fuente de IR. e IVA	832	1.033
Dividendos retenidos por pagar, Sr. L. Carvajal	0	28.476
Compañía relacionada, Inmobiliaria Paucarbamba	<u>0</u>	<u>3.983</u>
Total	<u>227.468</u>	<u>168.100</u>

El movimiento estimado de los beneficios sociales, fue como sigue:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	(US dólares)	
Saldo inicial, enero 1	2.171	4.330
Provisiones	7.180	7.137
Pagos	(6.458)	(9.296)
Saldo final, diciembre 31	<u>2.893</u>	<u>2.171</u>

10. CUENTAS POR PAGAR, ACCIONISTAS

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009, corresponden a saldo de deuda por cesión realizada en el año 2002 de 124 lotes de terrenos, más obras civiles en la Urbanización Santa María de Casa Grande y préstamos posteriores para capital de trabajo, los cuales no han generado interés en años anteriores ni tienen fecha específica de vencimiento. La evolución de la deuda está conformada como sigue

<u>Descripción</u>	<u>Necopa S.A.</u>	<u>Polivio Vázquez A.</u>	<u>Deuda Total</u>
	(US dólares)		
Saldos al 31 de diciembre, 2008	1.117.264	269.260	1.386.524
(-) Doce abonos realizados entre enero y diciembre, 2009	(496.393)		(496.393)
(-) Once abonos realizados entre enero y diciembre, 2009		(113.607)	(113.607)
Subtotal	620.871	155.653	776.524
Pagos adicionales (Cuenca)	(217.566)	(52.434)	(270.000)
Saldos al 31 de diciembre, 2009	403.305	103.219	506.524
(-) Once abonos realizados entre enero y diciembre, 2010	(260.274)		(260.274)
(-) Once abonos realizados entre enero y diciembre, 2010		(62.726)	(62.726)
Saldos al 31 de diciembre, 2010	<u>143.031</u>	<u>40.493</u>	<u>183.524</u>

PREDIAL COLOMBIA S. A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2009****11. CAPITAL SOCIAL**

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009, la estructura del capital social, está conformada como sigue:

<u>Accionistas</u>	<u>Participación</u> <u>%</u>	<u>(US dólares)</u>
Necopa S.A.	61,33	1.079.406
Sr. Polivio Vázquez Astudillo	18,81	331.003
Ing. Leonardo Carvajal Huerta	8,64	152.004
Arq. Rafael Malo Cordero	4,32	76.000
Sra. Rocío Vázquez Alcázar	3,15	55.370
Dr. Mauricio Vázquez Cueva	0,86	15.197
FERLE S.A.	0,76	13.368
Ing. Daniela Ramos Vázquez	0,86	15.197
Dr. Sergio Ramos Vázquez	0,31	5.427
Sra. Patricia Malo Ordoñez	0,24	4.257
Eco. Juan Vázquez Malo	0,24	4.257
Ing. Pedro Vázquez Malo	0,24	4.257
Sr. David Vázquez Malo	0,24	4.257
Total	<u>100,00</u>	<u>1.760.000</u>

En mayo 30 del 2007, la Junta General de Accionistas., aprobó la fusión mediante absorción de Predial Challuabamba S.A, por parte de Predial Colombia S.A.; luego del trámite societario respectivo la fusión fue inscrita en el Registro Mercantil en diciembre 17 del 2007.

Como consecuencia de la absorción, el capital suscrito de Predial Colombia S.A., fue aumentado en US\$ 760.000, quedando actualmente el capital suscrito y pagado de la Compañía en US\$ 1.760.000, constituido por 1.760.000 acciones ordinarias de US\$ 1,00 cada una.

12. VENTAS Y COSTO DE VENTAS

Durante los años 2010 y 2009, las ventas y costo de ventas lotes de terrenos en las dos urbanizaciones de Daule y Cuenca, están conformados como sigue:

	<u>... 2010 ...</u>		<u>... 2009 ...</u>	
	<u>Mts. de terrenos</u>	<u>(US dólares)</u>	<u>Mts. de terrenos</u>	<u>(US dólares)</u>
<u>Ventas de Terrenos</u>				
Tejados de Santa María	3,688.61	349.672	5.941,78	587.550
Colinas de Challuabamba	<u>8,001.70</u>	<u>773.451</u>	<u>11.199,56</u>	<u>1.043.073</u>
Total ventas	<u>11.690.31</u>	<u>1.123.123</u>	<u>17.141.34</u>	<u>1.630.623</u>
<u>Costo de Ventas</u>				
Tejados de Santa María		472.188		760.622
Colinas de Challuabamba		<u>296.312</u>		<u>331.731</u>
Total costo de ventas		<u>768.500</u>		<u>1.092.353</u>
Margen bruto		<u>354.623</u>		<u>538.270</u>

PREDIAL COLOMBIA S. A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2009****12. VENTAS Y COSTO DE VENTAS (continuación)**

En los años 2010 y 2009, y desde inicio de las operaciones, la venta de terrenos de la división "Guayas" causa pérdidas porque el precio de venta (US\$ 95,00 y US\$ 99,00 por mt.2 promedio, respectivamente) de los lotes ubicados en la Urb. Santa María de Casa Grande, está por debajo del costo de adquisición de tales terrenos (US\$ 128,00 mt.2).

13. INTERESES GANADOS

Durante los años 2010 y 2009, están conformados como sigue:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	(US dólares)	
Intereses por financiamiento, facturados	8.063	59.196
Intereses por financiamiento	207.286	150.333
Intereses por mora	9.445	25.700
Intereses por inversiones	<u>9.720</u>	<u>0</u>
Total	<u>234.514</u>	<u>235.229</u>

14. GASTOS DE OPERACIÓN

Durante los años 2010 y 2009, el origen y sus acumulaciones fueron como sigue:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	(US dólares)	
Honorarios profesionales	39.716	49.773
Sueldos y beneficios sociales	26.660	26.191
Servicios prestados	18.876	8.077
Alícuotas y mantenimiento	23.409	17.154
Arriendos	16.276	16.276
Transporte	1.575	2.057
Servicios básicos	4.327	1.909
Depreciación	1.240	1.047
Amortización	78	59
Gastos legales	0	146
Otros (atenciones, materiales de oficina)	<u>3.310</u>	<u>2.063</u>
Total	<u>135.467</u>	<u>124.752</u>

Alícuotas y mantenimiento corresponden a los pagos mensuales efectuados a las Asociaciones Santa María de Casa Grande (Daule – Guayas) y Colinas de Challuabamba, por los terrenos de propiedad de la Compañía. Adicionalmente incluye gastos de mantenimiento.

15. GASTOS DE VENTAS

Durante los años 2010 y 2009, están conformados como sigue:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	(US dólares)	
Comisiones	23.366	35.722
Gestión	280	7.325
Publicidad	<u>0</u>	<u>4.256</u>
Total	<u>23.646</u>	<u>47.303</u>

Comisiones, representan pagos a compañías urbanizadoras y a profesionales ejecutivos de ventas.

PREDIAL COLOMBIA S. A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2009****16. IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES**

En el año 2010 incluye provisión por US\$ 100.000 para pago del 10% de plusvalía a la Municipalidad de Cuenca por la transferencia de dominio de los lotes de terrenos ubicados en Colinas de Chaluabamba, de conformidad con el reciente Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) emitido por la Asamblea Nacional en octubre 19 del 2010. Adicionalmente en los años 2010 y 2009, la cuenta incluye gastos de impuestos municipales, universidades y contribuciones a Superintendencia de Compañías.

17. IMPUESTO A LA RENTA

Conforme a disposiciones reglamentarias, la depuración de la base imponible para el cálculo del impuesto a la renta de los años 2010 y 2009, fue determinada como sigue:

(US dólares)

		<u>2010</u>	<u>2009</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta	(A)	325.885	616.928
(+) Gastos no deducibles		122.786	45
(-) Amortización de pérdidas		(112.168)	(154.243)
Base imponible para impuesto a la renta		<u>336.503</u>	<u>462.730</u>
(-) Impuesto a la renta; tarifa 25%	(B)	(84.126)	(115.683)
Utilidad neta del ejercicio (A -B)		<u>241.759</u>	<u>501.245</u>

Desde su constitución y hasta la fecha, la Compañía no ha sido fiscalizada por el Servicio de Rentas Internas.

Al 31 de diciembre del 2010, el saldo disponible de pérdidas tributarias de años anteriores (2006 – 2007) por utilizar es de US\$ 543.228, lo cual le permite a la compañía gozar de futuros beneficios tributarios hasta el año 2012 por US\$ 135.807.

Mediante Resolución 1071 publicada en el Sup. R.O. No. 740 de enero 8 del 2003, el Servicio de Rentas Internas (SRI), dispuso que para efectos de presentación del informe de obligaciones tributarias del año 2010 cuyo plazo de presentación es hasta julio 31 del 2011, las sociedades obligadas a tener auditoría externa deberán presentar a los auditores externos para revisión, los anexos con información tributaria conforme a instructivo y formatos proporcionados por el SRI.

18. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009, los principales saldos y transacciones con partes relacionadas están revelados en las notas 4, 9, 10, y 11 a los estados financieros y no existen otras transacciones adicionales que revelar.

19. REVELACIONES DISPUESTAS POR SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS

En cumplimiento a lo dispuesto en Resolución No. 02.Q.ICI.008 publicada en el Suplemento del R.O. No. 565 de abril 26 del 2002, efectuamos las siguientes revelaciones:

PREDIAL COLOMBIA S. A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2009**

19. REVELACIONES DISPUESTAS POR SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS (continuación)

Cuentas de orden.- Al 31 de diciembre del 2010 y 2009, registran principalmente intereses por cobrar a clientes (no devengados) por US\$ 247,714 y US\$ 295.091, respectivamente. Estos intereses son registrados en ingresos a medida que son devengados.

Activos y pasivos contingentes.- La Administración considera que al 31 de diciembre del 2010 y 2009, no existen tales contingentes que merezcan revelación en los estados financieros.

Eventos posteriores.- Entre el 31 de diciembre del 2010 y febrero 18 del 2011 (fecha de conclusión de la auditoría), no existen otros eventos que ameriten ser revelados o ajustados, y que alteren y/o modifiquen significativamente los estados financieros cortados al 31 de diciembre del 2010.

Recomendaciones sobre control interno.- Durante el año 2010, la Compañía ha dado cumplimiento a las principales recomendaciones efectuadas por auditoría externa, excepto la recomendación sobre la implementación de las NIIF's, la cual a la fecha se encuentra en proceso de determinación.

Las otras revelaciones dispuestas en la mencionada resolución están reflejadas en las notas correspondientes; aquellas no mencionadas son inaplicables para la Compañía, por tal razón no están reveladas.
