



Consultores Morán Cedillo Cía. Ltda.

Audidores Independientes

Guayaquil, abril 29 del 2010

32615

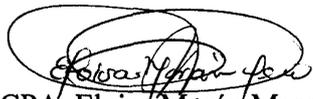
Señores
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS
Ciudad

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 2009. (expediente No. 32615).

Muy atentamente,




CPA. Eloisa Morán Mero
Supervisora de Auditoría

EM/pc

REGISTRO DE LA COMPAÑÍA: No. 258

L. de Garaycoa 821 y 9 de Octubre * Telfs.: 2309403 - 2569327 - 2305888 * Fax: 2302981 * E-mail: guayaquil@hlbmoran.com - Guayaquil
Av. Colón E4-105 y 9 de Octubre, Edif. Solamar, 2do. Piso, Of. 201 * Telfs.: 022 556220 - 022 524575 - 022 234548 * E-mail: quito@hlbmoran.com - Quito
Gran Colombia 739 y Luis Cordero, Edif. Alfa, 2do. Piso, Of. ABC * Telf.: 072 844542 - 072 847302 * E-mail: cuenca@hlbmoran.com - Cuenca

*Revisado
2010-05-11*

PREDIAL COLOMBIA S. A.

**INFORME SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS
AUDITADOS POR LOS AÑOS TERMINADOS
EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 y 2008**



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 2009 y 2008 y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio de los socios 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 (año 2009) y ecuatorianas (año 2008) 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.

Hallazgo

4. Al 31 de diciembre del 2009 y 2008, 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 por metro cuadrado. Los principios de contabilidad generalmente aceptados requieren que los inventarios sean registrados al costo o mercado, el menor. Debido a la situación económica del país, exceso de ofertas de terrenos y según información pública de los oferentes, el valor de mercado de los terrenos en el sector que dispone la Compañía, en el año 2009 tuvo un promedio de US\$ 99 mt² (US\$ 92 mt² en el 2008). La Compañía no ha registrado la posible 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 2009 y 2008, 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.

Informe sobre otros requisitos legales y reguladores

6. De acuerdo con disposiciones reglamentarias, el informe sobre cumplimiento de obligaciones tributarias de **PREDIAL COLOMBIA S.A.** correspondiente al año 2009 será presentado por separado hasta el 31 de mayo del 2010, 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



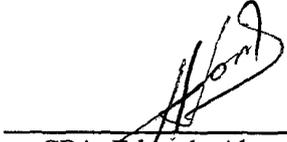
Eloisa Morán Mero
Supervisora de Auditoría
Registro CPA. No. 32.177

Guayaquil, febrero 17 del 2010

PREDIAL COLOMBIA S. A.**BALANCES GENERALES
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008**

	<u>NOTAS</u>	<u>2009</u> (US dólares)	<u>2008</u>
<u>ACTIVOS</u>			
Efectivo	2	69.050	69.398
Inversiones	3	410.000	398.496
Documentos y cuentas por cobrar:	4		
Corto plazo		140.700	110.102
Largo plazo		532.497	570.469
Inventario de terrenos y casas	5	2.781.562	3.760.873
Impuestos anticipados	6	42.406	36.928
Activos fijos, neto	7	3.743	4.159
Cargos diferidos		<u>326</u>	<u>81</u>
TOTAL ACTIVOS		<u>3.980.284</u>	<u>4.950.506</u>
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u>			
<u>PASIVOS</u>			
Anticipos recibidos y otros	8	2.067.303	2.402.669
Impuestos y cuentas por pagar	9	168.100	94.492
Cuentas por pagar, accionistas	10	<u>506.524</u>	<u>1.386.524</u>
TOTAL PASIVOS		<u>2.741.927</u>	<u>3.883.685</u>
<u>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u>			
Capital social	11	1.760.000	1.760.000
Reserva legal		88.135	51.500
Déficit acumulado, neto		<u>(609.778)</u>	<u>(744.679)</u>
TOTAL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS		<u>1.238.357</u>	<u>1.066.821</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS		<u>3.980.284</u>	<u>4.950.506</u>
CUENTAS DE ORDEN; intereses por cobrar no devengados		<u>295.091</u>	<u>327.560</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 RESULTADOS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008**

	<u>NOTAS</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
		(US dólares)	
<u>INGRESOS</u>			
Ventas de terrenos	12	1.630.623	2.304.116
Intereses ganados	13	235.229	257.588
Otros ingresos, incluye US\$ 548 menaje(2008)		<u>36.427</u>	<u>13.835</u>
Total ingresos		<u>1.902.279</u>	<u>2.575.539</u>
<u>COSTOS Y GASTOS</u>			
Costo de ventas	12	1.092.353	1.844.770
Gastos de operación	14	124.752	167.536
Gastos de ventas	15	47.303	95.233
Impuestos y contribuciones		17.038	6.946
Intereses y otros gastos		<u>3.905</u>	<u>7.921</u>
Total costos y gastos		<u>1.285.351</u>	<u>2.122.406</u>
Utilidad antes de impuestos		616.928	453.133
Impuesto a la renta, provisión	16	(<u>115.683</u>)	(<u>86.789</u>)
Utilidad neta		<u>501.245</u>	<u>366.344</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**

	l	.. Resultados acumulados ..		Total patrimonio
		Utilidad (US dólares)	Déficit	
Saldos al 31 de diciembre del 2007	4	467.496	(1.111.023)	1.163.977
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	6	(3.996)		0
Pago de dividendos		(463.500)		(463.500)
Utilidad neta, consolidada	-	<u>366.344</u>		<u>366.344</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2008	0	366.344	(1.111.023)	1.066.821
Pago de dividendos		(301.233)		(301.233)
Transferencia a dividendos por pagar Sr. L. C.		(28.476)		(28.476)
Apropiación de reserva legal	5	(36.635)		0
Utilidad neta, consolidada	-	<u>501.245</u>		<u>501.245</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2009	5	<u>501.245</u>	(1.111.023)	<u>1.238.357</u>


Sra. Alda Vintimilla de Garcé
Gerente


CPA Eduardo Alonso Vélez
Contador General

Ver notas a los estados financieros

PREDIAL COLOMBIA S. A.**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO – METODO DIRECTO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008**

	2009	2008
	(US dólares)	
<u>FLUJO DE CAJA POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</u>		
Efectivo recibido de clientes por ventas, anticipos, recaudaciones y otros	1.574.287	2.848.092
Efectivo pagado a comisionistas, proveedores y otros	(380.963)	(384.908)
Efectivo neto provisto por actividades de operación	<u>1.193.324</u>	<u>2.463.184</u>
<u>FLUJO DE CAJA ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</u>		
Compra de activos fijos	(544)	(2.277)
Cargos diferidos, incremento	(390)	<u>0</u>
Efectivo utilizado en actividades de inversión	(934)	(2.277)
<u>FLUJO DE CAJA ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</u>		
Inversiones en depósitos a plazo	(11.504)	370.541
Pago de dividendos, neto de retención por US\$ 28.476	(301.234)	(463.500)
Abonos a préstamos de accionistas	(880.000)	(2.428.015)
Efectivo utilizado por actividades de financiamiento	(1.192.738)	(2.520.974)
Disminución neta de efectivo	(348)	(60.067)
Efectivo al inicio del año	<u>69.398</u>	<u>129.465</u>
Efectivo al final del año	<u>69.050</u>	<u>69.398</u>



Sra. Alda Vintimilla de Garcés
Gerente



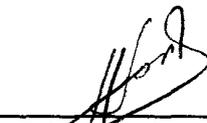
CPA. Eduardo Alonso Vélez
Contador General

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 2009 Y 2008**

	<u>Notas</u>	<u>2009</u> (US dólares)	<u>2008</u>
UTILIDAD NETA			
Conciliación de la utilidad del ejercicio con el efectivo neto provisto en actividades de operación		501.245	366.344
Costos y gasto que no originaron desembolsos:			
Transferencia costo de terrenos (Daule)	5	760.622	1.394.314
Impuesto a la renta, provisión		115.683	86.789
Depreciación y amortización		1.106	951
Ingresos que no generaron efectivo:			
Valores pendientes de cobro a clientes		<u>49.527</u>	<u>88.689</u>
Efectivo provisto en actividades de operación, antes de cambio en el capital de trabajo.		1.428.183	1.937.087
Aumento (disminución) de cuentas por cobrar, neta		(42.153)	382.657
Disminución de inventarios (Cuenca)		218.689	435.823
Aumento en gastos anticipados y otros		(5.478)	(27.557)
Disminución por anticipos recibidos de clientes		(335.366)	(195.743)
Disminución de cuentas por pagar varias		(70.551)	(69.083)
EFFECTIVO NETO PROVISTO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		<u>1.193.324</u>	<u>2.463.184</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 2009 Y 2008**

1. PRINCIPALES POLITICAS 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).

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.

Operaciones.- Al 31 de diciembre del 2009 y 2008, las operaciones de estas Urbanizaciones han evolucionado como sigue:

Urbanización Santa María de Casa Grande.- Recién a partir del año 2005 fueron realizadas diversas ventas de terrenos y casas, sin embargo la compañía no generó operaciones rentables pues los precios de venta pactados estuvieron en general por debajo del costo, ocasionando pérdida en las ventas.

Hasta el 31 de diciembre del 2009 y 2008, se han vendido 137 lotes y 117 lotes, respectivamente. Además se han firmado 37 compromisos de ventas de lotes quedando solo un lote disponibles de los 175 del Proyecto.

Urbanización Colinas de Challuabamba.- Hasta el 31 de diciembre del 2009 y 2008, se han vendido 117 lotes y 102 lotes, respectivamente. Además se han firmado 35 compromisos de ventas de lotes quedando solo 3 lotes disponibles de los 155 del Proyecto.

Ventas.- Al 31 de diciembre del 2009 y 2008, 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.

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.

PREDIAL COLOMBIA S. A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008****1. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (Continuación)**

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 2006, la Compañía no disponía de reserva por cuanto desde su constitución no generó resultados favorables. Sin embargo como parte de la fusión realizada en el año 2007, la Compañía recibió transferencia de reserva legal por US\$ 47.504. Al 31 de diciembre del 2009 y 2008, ya se efectuaron las respectivas apropiaciones para incrementar la reserva legal.

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>
2005	3.10%
2006	2,87%
2007	3,32%
2008	8,83%
2009	4,31%

PREDIAL COLOMBIA S. A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008****2. EFFECTIVO**

Al 31 de diciembre del 2009 y 2008, está constituido como sigue:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
	(US dólares)	
Caja	5.139	4.592
Bancos	<u>63.911</u>	<u>64.806</u>
Total	<u>69.050</u>	<u>69.398</u>

Bancos en el 2009 y 2008 constituyen principalmente recursos en cuentas corrientes en los Bancos: Bolivariano (US\$ 15.242 y US\$ 29.491, respectivamente); y Banco del Pichincha (US\$ 37.817 y US\$ 30.348, respectivamente).

3. INVERSIONES

Al 31 de diciembre del 2009 y 2008, están constituidas por certificados de depósitos en las siguientes instituciones financieras:

	% Interés <u>promedio</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
		(US dólares)	
Vazcorp S.A. (dos CD en el 2008 al 7,25%)	8,00	410.000	95.000
Diners Club S.A.	6,83	<u>0</u>	<u>303.496</u>
Total		<u>410.000</u>	<u>398.496</u>

4. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2009 y 2008, están constituidos como sigue:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
	(US dólares)	
Clientes:		
Por venta de casas	532.497	589.860
Por venta de solares	<u>21.142</u>	<u>22.992</u>
Subtotal	553.639	612.852
Intereses por cobrar	34.653	24.968
Anticipo a accionistas	26.302	26.302
Anticipos por servicios y obra	39.453	7.750
Deudores varios	13.780	5.589
Empleados	<u>5.370</u>	<u>3.110</u>
Total documentos y cuentas por cobrar	673.197	680.571
(-) Documentos por cobrar clientes, corto plazo	(<u>140.700</u>)	(<u>110.102</u>)
Saldo a largo plazo	<u>532.497</u>	<u>570.469</u>

PREDIAL COLOMBIA S. A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008****4. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR (continuación)**

Clientes; representan créditos concedidos por financiamiento de casas y 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>2009</u>	<u>2008</u>
	(US dólares)	
2009-2008 (vencidos)	8.570	15.625
2009	0	26.757
2010	14.969	46.183
2011	46.993	51.166
2012	39.738	44.347
2013	43.853	48.945
2014-2020	<u>399.516</u>	<u>379.829</u>
Total	<u>553.639</u>	<u>612.852</u>

Intereses por cobrar; corresponden a intereses devengados y pendientes de cobro al 31 de diciembre del 2009 y 2008.

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

5. INVENTARIOS

Al 31 de diciembre del 2009 y 2008, están constituidos como sigue:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
	(US dólares)	
Terrenos para la venta	2.530.367	2.473.677
Casas para la venta, negociadas	251.195	251.195
Costo de obras de urbanización (inc. en terrenos en 2009)	<u>0</u>	<u>1.036.001</u>
Total	<u>2.781.562</u>	<u>3.760.873</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, el cual excede actualmente al valor de mercado. Al 31 de diciembre del 2009 y 2008, los registros contables reflejan 38 lotes en stock (33 originales + 5 por compartición) y 58 lotes en stock (51 originales + 7 por compartición), respectivamente. A esas fechas existen 37 y 53 lotes respectivamente, comprometidos para su respectiva formalización a aquellos clientes que han entregado anticipos.

PREDIAL COLOMBIA S. A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008****5. INVENTARIOS (continuación)**

En Cuenca, se encuentran ubicados en la Urbanización Campestre Colinas de Challuabamba, en la autopista Cuenca – Azoguez Km. 12. Al 31 de diciembre del 2009 y 2008, corresponden a 155 lotes de terreno respectivamente para la venta o su respectiva legalización. Al 31 de diciembre del 2009 y 2008, quedan disponibles para la venta 3 y 13 lotes, respectivamente; se encuentran comprometidos 35 y 40 lotes, respectivamente, mediante escrituras de promesa de compra – venta.

Casas para la venta:

Al 31 de diciembre del 2009 y 2008, corresponden a dos casas ubicadas en el Proyecto Tejados de Santa María de Casa Grande, prácticamente vendidas 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 2009 y 2008, corresponde principalmente a anticipos de impuesto a la renta US\$ 41.911 (US\$ 34.065 en el 2008) y retenciones en la fuente de impuesto a la renta por US\$ 494 (US\$ 2.863 en el 2008).

7. ACTIVOS FIJOS

Durante el año 2009, el movimiento de esta cuenta fue el siguiente:

	<u>Saldos</u> <u>dic. 31,2008</u>	<u>Adiciones</u> (US dólares)	<u>Saldos</u> <u>dic. 31,2009</u>
<u>Costo</u>			
Muebles enseres y equipo de oficina	3.487		3.487
Equipos de computación	7.924	544	8.468
Otros activos fijos	<u>838</u>	<u> </u>	<u>838</u>
Subtotal costo	12.249	544	12.793
Depreciación acumulada:	(8.090)	(960)	(9.050)
Total	<u>4.159</u>	<u>(416)</u>	<u>3.743</u>

PREDIAL COLOMBIA S. A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008****8. ANTICIPOS RECIBIDOS Y OTROS**

Al 31 de diciembre del 2009 y 2008, 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>2009</u>	<u>2008</u>
	(US dólares)	
Anticipos:		
Para compra de villas	198.206	184.634
Para compra de terrenos	<u>1.718.796</u>	<u>1.991.696</u>
Subtotal anticipos recibidos	1.917.002	2.176.330
Otros cobros:		
Intereses y comisiones por negociaciones de terrenos a crédito	<u>150.301</u>	<u>226.339</u>
Total	<u><u>2.067.303</u></u>	<u><u>2.402.669</u></u>

Al 31 de diciembre del 2009, los anticipos y otros cobros de la Urbanización Casa Grande suman US\$ 907.116 (US\$ 1.191.478 en el 2008); y de la Urbanización Challuabamba US\$ 1.030.636 (US\$ 1.211.191 en el 2008).

9. IMPUESTOS Y CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2009 y 2008, están constituidas como sigue:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
	(US dólares)	
Compañía relacionada, Inmobiliaria Paucarbamba	3.983	0
Dividendos retenidos por pagar, Sr. L. Carvajal	28.476	0
Impuesto a la renta, provisión	115.683	86.789
Proveedores y otros acreedores	16.754	2.323
Sueldos y beneficios sociales	2.171	4.330
Retenciones en la fuente e IVA	<u>1.033</u>	<u>1.050</u>
Total	<u><u>168.100</u></u>	<u><u>94.492</u></u>

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

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
	(US dólares)	
Saldo inicial, enero 1	4.330	927
Provisiones	7.137	8.255
Pagos	<u>(9.296)</u>	<u>(4.852)</u>
Saldo final, diciembre 31	<u><u>2.171</u></u>	<u><u>4.330</u></u>

PREDIAL COLOMBIA S. A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008****11. CAPITAL SOCIAL**

Al 31 de diciembre del 2009 y 2008, la estructura del capital social, está conformada como sigue:

<u>Accionistas</u>	<u>Participación</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
Eco. Fernando Vázquez Alcázar	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	<u>0,24</u>	<u>4.257</u>
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.

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..

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 2009 y 2008, las ventas y costo de ventas lotes de terrenos en las dos urbanizaciones de Daule y Cuenca, están conformados como sigue:

PREDIAL COLOMBIA S. A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008****12. VENTAS Y COSTO DE VENTAS (continuación)**

	... 2009 2008 ...	
	<u>Mts. de terrenos</u>	<u>(US dólares)</u>	<u>Mts. de terrenos</u>	<u>(US dólares)</u>
Ventas de Terrenos				
Tejados de Santa María	5.941,78	587.550	10.982,02	1.000.308
Colinas de Challuabamba	<u>11.199,56</u>	<u>1.043.073</u>	<u>15.394,37</u>	<u>1.303.808</u>
Total ventas	<u>17.141.34</u>	<u>1.630.623</u>	<u>26.376,39</u>	<u>2.304.116</u>
<u>Costo de Ventas</u>				
Tejados de Santa María		760.622		1.394.314
Colinas de Challuabamba		<u>331.731</u>		<u>450.456</u>
Total costo de ventas		<u>1.092.353</u>		<u>1.844.770</u>
Utilidad		<u>597.466</u>		<u>459.346</u>

En los años 2009 y 2008, la venta de terrenos de la división "Guayas" causa pérdidas porque el precio de venta (US\$ 99 y US\$ 92 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 mt.2).

13. INTERESES GANADOS

Durante los años 2009 y 2008, están conformados como sigue:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
	(US dólares)	
Intereses por financiamiento, facturados	59.196	192.739
Intereses por financiamiento	150.333	56.360
Intereses por mora	<u>25.700</u>	<u>8.489</u>
Total	<u>235.229</u>	<u>257.588</u>

14. GASTOS DE OPERACIÓN

Durante los años 2009 y 2008, el origen y sus acumulaciones fueron como sigue:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
	(US dólares)	
Honorarios profesionales	49.773	41.095
Sueldos y beneficios sociales	26.191	48.236
Servicios prestados	8.077	11.027
Alicuotas y mantenimiento	17.154	30.758
Arriendos	16.276	16.276
Afiliaciones	0	1.895
Transporte	2.057	2.468
Servicios básicos	1.909	2.247

PREDIAL COLOMBIA S. A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008****14. GASTOS DE OPERACIÓN (continuación)**

	<u>2009</u> (US dólares)	<u>2008</u>
Depreciación	1.047	886
Amortización	59	7.932
Gastos legales	146	1.681
Otros (atenciones, materiales de oficina)	<u>2.063</u>	<u>3.035</u>
Total	<u>124.752</u>	<u>167.536</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 y acometidas eléctricas.

15. GASTOS DE VENTAS

Durante los años 2009 y 2008, están conformados como sigue:

	<u>2009</u> (US dólares)	<u>2008</u>
Comisiones	35.722	88.639
Gestión	7.325	835
Publicidad	<u>4.256</u>	<u>5.759</u>
Total	<u>47.303</u>	<u>95.233</u>

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

16. 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 2009 y 2008, fue determinada como sigue:

		<u>2009</u> (US dólares)	<u>2008</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta	(A)	616.928	453.133
(+) Gastos no deducibles		45	9.743
(-) Amortización de pérdidas		<u>(154.243)</u>	<u>(115.719)</u>
Base imponible para impuesto a la renta		<u>462.730</u>	<u>347.157</u>
(-) Impuesto a la renta; tarifa 25%	(B)	<u>(115.683)</u>	<u>(86.789)</u>
Utilidad neta del ejercicio (A –B)		<u>501.245</u>	<u>366.344</u>

PREDIAL COLOMBIA S. A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008**

16. IMPUESTO A LA RENTA (continuación)

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

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 2009 cuyo plazo de presentación es hasta mayo 31 del 2010, 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.

17. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2009 y 2008, 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.

18. 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:

Cuentas de orden.- Al 31 de diciembre del 2009 y 2008, registran principalmente intereses por cobrar a clientes (no devengados) por US\$ 295.091 y US\$ 327.560 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 2009 y 2008, no existen tales contingentes que merezcan revelación en los estados financieros.

Eventos posteriores.- Entre el 31 de diciembre del 2009 y febrero 17 del 2010 (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 2009.

Recomendaciones sobre control interno.- Durante el año 2009, hemos dado cumplimiento a las principales recomendaciones efectuadas por auditoría externa.

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.
