

**PRELAVAL C.A.
INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENES
CORRESPONDIENTE AL AÑO 2011**

Abril 23, 2012

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

**A los Señores Accionistas
Prelaval C. A.:**

Introducción

1. Hemos auditado los balances generales adjuntos de Prelaval C. A. al 31 de diciembre del 2011 y 2010, 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 así como el resumen de las principales políticas contables y otras notas explicativas a los estados financieros.

Responsabilidad de la Administración de Prelaval C.A. sobre los estados financieros

2. La Administración de Prelaval C. A. es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC). Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno pertinente en la preparación y presentación razonable de los estados financieros para que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, ya sea como resultado de fraude o error; seleccionando y aplicando las políticas contables apropiadas, y haciendo estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias del entorno económico donde opera la Compañía.

Responsabilidad del Auditor

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros basadas en nuestras auditorías. Efectuamos nuestras auditorías de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Estas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y que planifiquemos y ejecutemos la auditoría para obtener seguridad razonable de si los estados financieros están libres de representación errónea de importancia relativa. Una auditoría incluye el examen, a base de pruebas selectivas, de la evidencia que sustenta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, que incluye la evaluación del riesgo de que los estados financieros contengan errores importantes ya sea como resultado de fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor considera el control interno pertinente de la Compañía en la preparación y presentación razonable de los estados financieros con el propósito de diseñar procedimientos de auditoría de acuerdo con las circunstancias, pero no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.

Una auditoría incluye también la evaluación de si los principios de contabilidad utilizados son apropiados y si las estimaciones importantes hechas por la Administración de la Compañía son razonables, así como una evaluación de la presentación de los estados financieros. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base razonable para expresar nuestra opinión.

Desviación de las Normas Ecuatorianas de Contabilidad

4. Al 31 de diciembre del 2011, la Compañía registró US\$240,000 con débito a la cuenta otras inversiones por adquisición de derechos de usufructo sobre los beneficios generados por una Compañía relacionada. Dicho importe proviene de un ingreso recibido en noviembre del 2011 por US\$288,000 del cual se realizó la adquisición de la referida inversión quedando una ganancia bruta de US\$48,000 que fue considerada para la determinación del impuesto a la renta y participación de trabajadores del año 2011. Las Normas Ecuatorianas de Contabilidad establecen que una empresa debe asegurar que el valor de sus activos no supera el importe que puede recuperar de los mismos. Debido a la naturaleza de esta transacción no fue posible determinar el valor de mercado que es lo que permite determinar posible ajuste por deterioro del valor del activo otras inversiones.

Opinión del Auditor

Año 2011:

5. En nuestra opinión, excepto por el efecto importante de la desviación de la Norma de Ecuatoriana de Contabilidad relacionada con la valuación del derechos de usufructo indicada en el párrafo 4, los referidos estados financieros presentan razonablemente en todos los aspectos importantes la situación financiera de Prelaval C. A. al 31 de diciembre del 2011, los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio de los accionistas y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con normas ecuatorianas de contabilidad.

Año 2010:

6. En nuestra opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente en todos los aspectos importantes la situación financiera de Prelaval C. A. al 31 de diciembre del 2010, los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio de los accionistas y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con normas ecuatorianas de contabilidad.



SC-RNAE-2-698
Abril 23, 2012
Guayaquil-Ecuador



Pablo Martillo A.
Socio
Registro # 31936

PRELAVAL C. A.

BALANCES GENERALES POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010 (EXPRESADOS EN U.S. DÓLARES COMPLETOS)

<u>ACTIVOS</u>	NOTAS	2011	2010
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	10,019	42,522
Cuentas por cobrar	5	<u>62,426</u>	<u>57,019</u>
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		<u>72,445</u>	<u>99,541</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
PROPIEDADES Y EQUIPOS, NETO:			
Terrenos	6	240,091	240,091
Edificios		1,802,395	1,802,395
Instalaciones		192,703	192,703
Pinacoteca		24,776	20,296
Muebles y enseres		8,519	1,773
Maquinarias y equipos		1,781	885
Equipos de computación		<u>425</u>	<u>425</u>
Subtotal		2,270,690	2,258,568
Menos: depreciación acumulada		<u>(719,497)</u>	<u>(609,349)</u>
Total		1,551,193	1,649,219
OTROS ACTIVOS		<u>240,800</u>	<u>800</u>
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES		<u>1,791,993</u>	<u>1,650,019</u>
TOTAL ACTIVOS		<u>1,864,438</u>	<u>1,749,560</u>

Ver notas a los estados financieros

PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

PASIVOS CORRIENTES:

Cuentas por pagar		60,544	44,344
Gastos acumulados		<u>2,630</u>	<u>2,869</u>

TOTAL PASIVOS CORRIENTES 63,174 47,213

PASIVO NO CORRIENTE:

Cuentas por pagar a largo plazo	7	<u>577,396</u>	<u>539,156</u>
---------------------------------	---	----------------	----------------

TOTAL PASIVOS 640,570 586,369

PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:

Capital social	8	926	926
Aportes para futura capitalizaciones	9	1,102,395	
Reservas	9	463	1,102,858
Utilidades retenidas		<u>120,084</u>	<u>59,407</u>

TOTAL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS 1,223,868 1,163,191

TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS 1,864,438 1,749,560

Ver notas a los estados financieros.

PRELAVAL C. A.

ESTADOS DE RESULTADOS POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010 (EXPRESADOS EN U.S. DÓLARES COMPLETOS)

	NOTAS	2011	2010
INGRESOS:			
Asesoramiento médico		366,650	242,582
Arriendos		134,160	141,462
Alícuotas		21,906	21,072
Otros	11	<u>56,867</u>	<u>303</u>
TOTAL INGRESOS		<u>579,583</u>	<u>405,419</u>
COSTOS Y GASTOS:	12		
Costos de mantenimiento		(241,861)	(183,616)
Gastos de administración		(224,461)	(124,645)
TOTAL COSTOS Y GASTOS		<u>(466,322)</u>	<u>(308,261)</u>
UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACIÓN DE EMPLEADOS E IMPUESTO A LA RENTA		<u>113,261</u>	<u>97,158</u>
Menos: Participación de Empleados e Impuesto a la Renta		(52,584)	(37,751)
UTILIDAD NETA		<u>60,677</u>	<u>59,407</u>

Ver notas a los estados financieros

PRELAVAL C. A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010 (EXPRESADOS EN U.S. DÓLARES COMPLETOS)

	Capital social	Aporte para futura capitaliza- ciones	Reservas	Utilidades retenidas
ENERO 1, 2010	926		1,305,728	586,254
Utilidad neta				59,407
Reversión de apropiación de depreciación por valuación de inmuebles, nota 9			428,621	(428,621)
Ajuste por registro de entrega de obra de un inmueble		68,509	(68,509)	
Transferencias a cuentas por pagar a largo plazo, nota 7			(700,000)	
Dividendos pagados, nota 10				(89,124)
DICIEMBRE 31, 2010	926		1,102,858	59,407
Utilidad neta				60,677
Transferencia, nota 9		<u>1,102,395</u>	<u>(1,102,395)</u>	
DICIEMBRE 31, 2011	<u>926</u>	<u>1,102,395</u>	<u>463</u>	<u>120,084</u>

Ver notas a los estados financieros

PRELAVAL C. A.

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010
(EXPRESADOS EN U.S. DÓLARES COMPLETOS)**

	2011	2010
FLUJOS DE CAJA EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Recibido de clientes y compañías relacionadas	513,476	525,888
Pagado a proveedores, empleados y otros	(332,367)	(242,587)
Gastos financieros	(5,563)	
Otros ingresos	28,984	303
Impuesto a la renta	<u>(23,151)</u>	<u>(20,454)</u>
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	<u>181,379</u>	<u>263,150</u>
FLUJOS DE CAJA EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Adquisiciones de propiedades	<u>(12,121)</u>	<u>(22,954)</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	<u>(12,121)</u>	<u>(22,954)</u>
FLUJOS DE CAJA EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Aumento de cuentas por pagar	5,334	6,460
Pagos de cuentas por pagar	(207,095)	(167,304)
Dividendos pagados		<u>(89,124)</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento	<u>(201,761)</u>	<u>(249,968)</u>
(DISMINUCION)AUMENTO NETO DEL EFECTIVO DURANTE EL AÑO	(32,503)	(9,772)
EFFECTIVO AL INICIO DEL AÑO	<u>42,522</u>	<u>52,294</u>
EFFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	<u>10,019</u>	<u>42,522</u>

(CONTINÚA)

Ver notas a los estados financieros

PRELAVAL C. A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010 (EXPRESADOS EN U.S. DÓLARES COMPLETOS) (CONTINUACIÓN)

	2011	2010
CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO, PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Utilidad neta	<u>60,677</u>	<u>59,407</u>
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto proveniente de actividades de operación:		
Depreciación	110,278	109,802
Provisión para cuentas dudosas	403	
Otros ajustes en propiedades y equipos	(131)	
Cambios en activos y pasivos:		
Cuentas por cobrar	(5,810)	114,805
Cuentas por pagar	1,367	(2,134)
Participación de empleados	2,416	(16,886)
Gastos acumulados	(239)	5
Impuesto a la renta	<u>12,418</u>	<u>(1,849)</u>
Total ajustes	<u>120,702</u>	<u>203,743</u>
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u>181,379</u>	<u>263,150</u>

Ver notas a los estados financieros

PRELAVAL C. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010

1. OPERACIONES

Compañía Preval C. A. fue constituida en el Ecuador el 12 de marzo de 1984. Fue declarada en disolución en octubre 22 de 1993 y reactivada en mayo 3 del 2000. Su objeto principal es la asesoría de servicios médicos a empresas nacionales o extranjeras y alquiler de departamentos para vivienda y oficinas a favor de personas naturales y jurídicas.

2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Base de presentación – Las políticas contables de la compañía son las establecidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador. Estas políticas están basadas en Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), las cuales requieren que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

De acuerdo con disposiciones emitidas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador, a partir del año 2012, la Compañía está obligada a adoptar las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Mediana Entidades (NIIF para las PYMES) tomando como año de transición el periodo 2011.

A continuación se resumen las principales prácticas contables seguidas por la Compañía en la preparación de sus estados financieros:

Efectivo y equivalentes de efectivo – Para los efectos del estado de flujos de efectivo se ha considerado como efectivo y equivalentes de efectivo al disponible en bancos.

Propiedades y equipos – Están registrados al costo de adquisición. El costo de propiedades y equipos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada de 20 años para edificios, 10 años para instalaciones, muebles y enseres, maquinarias y equipos y 3 años para equipos de computación. Los terrenos y pinacoteca no se deprecian.

Cuentas por pagar a largo plazo – Representa principalmente valor por pagar a un ex accionista de la Compañía y está registrada al costo, el cual es razonable, considerando que serán pagadas en el futuro y no devengan intereses.

Participación de empleados e impuesto a la renta – Están provisionados con cargo a resultados del año a la tasa del 15% para participación de empleados y 25% para impuesto a la renta de acuerdo con disposiciones legales.

Ingresos – Representan facturas emitidas por asesoramiento médico, arriendo y alícuotas y son reconocidas como ingresos en la fecha de facturación y/o devengamiento del ingreso recibido.

Gastos – Los gastos se reconocen en el período en que se devengan.

3. INDICES DE PRECIOS AL CONSUMIDOR

El siguiente cuadro presenta información relacionada con el porcentaje de variación en los índices de precios al consumidor preparado por el Instituto Nacional de Estadística y Censos.

Año terminado diciembre31	Variación porcentual
2009	4
2010	3
2011	5

4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, representan US\$10,019 y US\$42,522 depositados en una cuenta corriente en un banco local.

5. CUENTAS POR COBRAR

Las cuentas por cobrar al 31 de diciembre consisten en:

	2011	2010
	(U.S. dólares)	
Clientes	23,460	12,843
Relacionadas	18,250	18,250
Retenciones	12,291	16,452
Anticipos a proveedores	2,405	6,924
Otros	6,423	2,550
Menos: Provisión para cuentas dudosas	<u>(403)</u>	<u> </u>
Total	<u>62,426</u>	<u>57,019</u>

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, cuentas por cobrar relacionadas representan principalmente facturaciones por asesoramiento médico correspondiente a diciembre del 2011 y 2010 respectivamente, las cuales no generan intereses y no tienen vencimiento establecido.

6. PROPIEDADES Y EQUIPOS, NETO

El movimiento de propiedades y equipos al 31 de diciembre, es el siguiente:

	2011	2010
	(U.S. dólares)	
Saldo al inicio del año	1,649,219	1,736,067
Adquisiciones	12,121	22,954
Reversión de depreciación	131	
Depreciación	<u>(110,278)</u>	<u>(109,802)</u>
Saldo al fin del año	<u>1,551,193</u>	<u>1,649,219</u>

En julio 1 del 2010, la Compañía inscribió en el Registro de la Propiedad del Cantón Guayaquil la escritura pública de entrega de obra de un bien inmueble de su propiedad por US\$1,802,395, la cual establece que los cónyuges Teófilo Lama Pico y Margarita Valverde de Lama entregaron al Sr. Horacio Ponce (constructor) recursos dinerarios para la construcción del edificio denominado "Rapsodia" ubicado en la ciudadela La Fuente en la parroquia Tarqui del cantón Guayaquil, construcción que fue realizada bajo registro No. 1995-2892 de junio 14 del año 1995. La intención inicial de los recursos entregados es aumentar las cuentas patrimoniales de la empresa, nota 9.

7. CUENTAS POR PAGAR A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, representa principalmente US\$325,602 y US\$532,696 por pagar a un ex accionista de la Compañía contabilizada en base a la acta de la Junta General Extraordinaria Universal de Accionistas de diciembre 6 del 2010, nota 9. Adicionalmente, el 31 de diciembre del 2011, incluye US\$240,000 por pagar al Sr. Teófilo Lama por compra de los derechos de usufructo sobre los beneficios generados por la Compañía Compañía Industria Inmobiliaria Teoton S. A durante el año 2010. El saldo de esta cuenta no devenga intereses y tiene vencimiento a 10 años plazos a partir de la fecha de la Junta.

8. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, el capital social de la compañía consiste en 2,315 de acciones comunes a un valor nominal de US\$0.40 cada acción.

9. RESERVAS

	2011	2010
	(U.S. dólares)	
Legal	463	463
Facultativa	—	<u>1,102,395</u>
Total	<u>463</u>	<u>1,102,858</u>

Reserva legal - La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

Reserva facultativa – Representan recursos dinerarios entregados en años anteriores por los cónyuges Teófilo Lama Pico y Margarita Valverde de Lama para la construcción de un bien inmueble de propiedad de la Compañía por US\$1,802,395 contabilizados, según escritura pública de Entrega de Obra inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Guayaquil en julio 1 del 2010, nota 6. Este importe fue restablecido mediante la transferencia de US\$1,305,265 del saldo de la cuenta reserva por valuación US\$428,621 por reversión de la apropiación parcial de depreciaciones por revaluación de los años 2005 hasta el 2009, transferidas a la cuenta utilidades retenidas y US\$68,509 que corresponde al ajuste determinado en la entrega, el cual es deducido de la cuenta utilidades retenidas.

Con fecha diciembre 6 del 2010, la Junta General Extraordinaria Universal de Accionistas resolvió disminuir el saldo de la cuenta reserva facultativa en US\$700,000.00 y transferirlo a la cuenta de pasivo a largo plazo a favor del Dr. Teófilo Lama Pico. Este importe será utilizado parcialmente para cruzar con cuentas por cobrar por US\$167,304 mantenidas con el referido profesional.

Al 31 de diciembre del 2011, el saldo de esta cuenta por US\$1,102,395 fue transferido a la cuenta aportes para futuras capitalizaciones según acta de la Junta General Extraordinaria Universal de Accionistas celebrada en diciembre 28 del 2011.

10. DIVIDENDOS PAGADOS

Mediante Acta de la Junta General Extraordinaria Universal de Accionistas de marzo 15 del 2010, se resolvió el pago de dividendos a los accionistas de la Compañía en base al saldo de utilidades no distribuida al 31 de diciembre del 2009 por US\$89,124 y a la participación patrimonial.

11. OTROS INGRESOS

Al 31 de diciembre del 2011, representa valores recibidos en calidad de usufructuaria legal sobre los dividendos del año 2010 generados por la Compañía Industria Inmobiliaria Teoton S. A, según contrato de usufructo suscrito en el año 2011.

12. COSTOS Y GASTOS

Un resumen de los costos y gastos al 31 de diciembre es como sigue:

	2011	2010
	(U.S. dólares)	
Costo de mantenimiento:		
Depreciaciones	110,278	109,802
Sueldos y beneficios	30,750	32,092
Servicios públicos	28,280	20,437
Materiales y repuestos	29,826	
Mantenimientos y reparaciones	41,821	8,916
Transportes y movilización	<u>906</u>	<u>12,369</u>
Total	<u>241,861</u>	<u>183,616</u>
Gastos de administración:		
Honorarios profesionales	130,043	79,640
Pagos otros bienes y servicios	48,345	18,608
Provisiones por deterioro	403	
Mantenimientos y reparaciones	2,356	8,499
Impuestos y contribuciones	4,413	6,819
Otros	<u>38,901</u>	<u>11,079</u>
Total	<u>224,461</u>	<u>124,645</u>

13. IMPUESTO A LA RENTA

Las declaraciones del impuesto a la renta, retenciones en la fuente e impuesto al valor agregado no han sido revisadas por las autoridades tributarias, y de acuerdo con disposiciones legales vigentes están abiertas para su revisión desde el año 2009 hasta el año 2011, sobre las cuales podrían existir diferencias de criterio en cuanto al tratamiento fiscal de los ingresos y gastos.

14. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2011 y la fecha de preparación de este informe (abril 23 del 2012), no se han producido eventos que en opinión de la Administración de Prelaval C. A. pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

15. DIFERENCIAS ENTRE REGISTROS CONTABLES Y ESTADOS FINANCIEROS

Para propósito de presentación de los estados financieros de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad al 31 de diciembre del 2011 se realizó la siguiente reclasificación:

Cuentas	Cuentas por pagar a largo plazo	Utilidades retenidas
	. . . U.S. dólares . . .	
Saldos según registros contables	337,396	360,084
Reclasificación por compra de derechos de usufructo	<u>240,000</u>	<u>(240,000)</u>
Saldos según estados financieros	<u>577,396</u>	<u>120,084</u>

* * *