

**PRELAVAL C.A.  
INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES  
CORRESPONDIENTE A LOS AÑOS 2008 Y 2007**

Julio 6, 2009



## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas  
Prelaval C. A.:

1. Fuimos contratado para auditar los balances generales adjuntos de la compañía Prelaval C. A. al 31 de diciembre del 2008 y 2007 y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de caja por los años terminados en esas fechas. Estos estados financieros son responsabilidad de la Administración de la compañía Prelaval C.A.
2. Al 31 de diciembre del 2008 y 2007, la cuenta propiedades incluye US\$1,937,754 que corresponde a la valuación de un terreno y edificio registrado durante el año 2005 sin un avalúo técnico emitido por un perito calificado por la Superintendencia de Compañías del Ecuador y que fue contabilizado crédito a la cuenta superávit por valuación por US\$1,733,886 y no nos fue proporcionada documentación soporte sobre la diferencia de efecto del avalúo por US\$203,868. Adicionalmente, la compañía registró con cargo a los resultados del año 2008 y 2007 US\$85,724 por depreciación anual del avalúo del edificio. En razón de esta circunstancia y debido a la naturaleza de los registros contables, no nos ha sido factible satisfacernos de la razonabilidad de los referidos importes a las fechas antes indicadas.
3. Durante el año 2007, la compañía registró en la cuenta instalaciones adquisiciones de bienes y servicios por US\$171,565 por trabajos de adecuación de una infraestructura y que fueron registrados con créditos a cuentas por pagar sobre los cuales no pudimos obtener información y documentación sustentatoria suficiente. Debido a que no se dispone de evidencia documental suficiente y competente sobre el referido importe y por la naturaleza de los registros contables no nos fue posible determinar los posibles efectos sobre los estados financieros adjuntos.
4. Los procedimientos de control interno contable y administrativo implementados por la Compañía o la ausencia de los mismos y la naturaleza de los registros contables no nos ha permitido satisfacernos de que la Compañía ha registrado contablemente la totalidad de las transacciones efectuadas durante los años 2008 y 2007.
5. Como consecuencia de las limitaciones en el alcance de nuestro trabajo comentadas en los párrafos del 2 al 4, la que en nuestra opinión son significativas en relación con los estados financieros por los años terminado el 31 de diciembre del 2008 y 2007, no estamos en posibilidad de expresar y no expresamos una opinión sobre dichos estados financieros de Prelaval C. A. a esas fechas.

6. Tal como se menciona en la nota 9, según Resolución No. 08.G.DSC-010, se dispone que las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), serán de aplicación obligatoria de acuerdo con el cronograma establecido en dicha resolución para las entidades sujetas al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías del Ecuador, para el registro, preparación y presentación de los estados financieros. La Administración prepara sus estados financieros sobre la base de las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), las cuales difieren en ciertos aspectos de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

*Smartaudit.*  
SC-RNAE-2-698  
Julio 6, 2009



*Pablo Matillo A.*  
Pablo Matillo A.  
Socio  
Registro # 31936

## **PRELAVAL C. A.**

### **BALANCES GENERALES AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008 Y 2007**

<b>ACTIVOS</b>	<b>NOTAS</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>
		<b>(U.S. dólares)</b>	
<b>ACTIVOS CORRIENTES:</b>			
Banco		1,037	4,900
Cuentas por cobrar	4	<u>128,631</u>	<u>127,501</u>
Total activos corrientes		<u>129,668</u>	<u>132,401</u>
<b>PROPIEDADES:</b>	5		
Terrenos		240,091	240,091
Edificios		1,802,395	1,802,395
Instalaciones		<u>192,703</u>	<u>192,703</u>
Total		2,235,189	2,235,189
Menos depreciación acumulada		<u>(390,074)</u>	<u>(280,684)</u>
Propiedades, neto		1,845,115	1,954,505
<b>OTROS ACTIVOS</b>		<u>800</u>	<u>800</u>
<b>TOTAL</b>		<u>1,975,583</u>	<u>2,087,706</u>
<b>PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</b>			
<b>PASIVO CORRIENTE:</b>			
Cuentas por pagar		<u>140,428</u>	<u>253,847</u>
<b>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:</b>			
Capital social	6	926	926
Reservas	7	1,391,119	1,733,886
Utilidades retenidas		<u>443,110</u>	<u>99,047</u>
Patrimonio de los accionistas		1,835,155	1,833,859
<b>TOTAL</b>		<u>1,975,583</u>	<u>2,087,706</u>

Ver notas a los estados financieros.

**PRELAVAL C. A.**

**ESTADOS DE RESULTADOS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008 Y 2007**

---

	NOTA	2008	2007
		(U.S. dólares)	
<b>INGRESO:</b>			
Arriendos		<u>150,842</u>	<u>279,443</u>
<b>GASTOS:</b>			
Generales y administrativos		39,319	64,391
Depreciaciones	5	109,390	104,840
Impuesto a la renta y participación de trabajadores		<u>837</u>	<u>39,952</u>
Total		<u>149,546</u>	<u>209,183</u>
UTILIDAD NETA		<u>1,296</u>	<u>70,260</u>

Ver notas a los estados financieros

## PRELAVAL C. A.

### ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008 Y 2007

---

	<b>Capital social</b>	<b>Reservas (US dólares)</b>	<b>Utilidades retenidas</b>
ENERO 1, 2007	926	1,857,795	28,787
Utilidad neta			70,260
Ajustes de valuación de propiedades	—	<u>(123,909)</u>	—
DICIEMBRE 31, 2007	926	1,733,886	99,047
Utilidad neta			1,296
Apropiación		130	(130)
Transferencia	—	<u>(342,897)</u>	<u>342,897</u>
DICIEMBRE 31, 2008	<u>926</u>	<u>1,391,119</u>	<u>443,110</u>

Ver notas a los estados financieros

---

## **PRELAVAL C. A.**

### **ESTADOS DE FLUJOS DE CAJA POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008 Y 2007**

---

	<b>2008</b>	<b>2007</b>
	<b>(U.S. dólares)</b>	
<b>FLUJOS DE CAJA EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>		
Recibido de clientes y compañías relacionadas	150,842	279,443
Pagado a proveedores y empleados	(154,705)	(101,457)
Impuesto a la renta		<u>(1,784)</u>
Efectivo neto (utilizado) proveniente de actividades de operación	<u>(3,863)</u>	<u>176,202</u>
<b>FLUJO DE CAJA EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</b>		
Adquisiciones de propiedades		<u>(171,565)</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión		<u>(171,565)</u>
<b>(DISMINUCION) AUMENTO NETO DEL EFECTIVO DURANTE EL AÑO</b>	<b>(3,863)</b>	<b>4,637</b>
<b>EFFECTIVO AL INICIO DEL AÑO</b>	<b><u>4,900</u></b>	<b><u>263</u></b>
<b>EFFECTIVO AL FINAL DEL AÑO</b>	<b><u>1,037</u></b>	<b><u>4,900</u></b>
<b>CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO (UTILIZADO) PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>		
Utilidad neta	<u>1,296</u>	<u>70,260</u>
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto proveniente de actividades de operación:		
Depreciación	109,390	104,840
Cambios en activos y pasivos:		
Cuentas por cobrar	(1,130)	(125,620)
Cuentas por pagar	(114,256)	89,814
Participación de trabajadores	320	15,272
Impuesto a la renta	<u>517</u>	<u>21,636</u>
Total ajustes	<u>(5,159)</u>	<u>105,942</u>
<b>EFFECTIVO NETO (UTILIZADO) PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	<b><u>(3,863)</u></b>	<b><u>176,202</u></b>
Ver notas a los estados financieros		

# **PRELAVAL C. A.**

## **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008 Y 2007**

---

### **1. OPERACIONES**

Compañía Prelaval 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 el alquiler de departamentos para vivienda a favor de personas naturales y jurídicas.

### **2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

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, 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.

**Valuación de Propiedades** – Están registrados al costo de adquisición para instalaciones y a valores de mercado para terrenos y edificios en base a avalúo técnico emitido por un profesional. El costo de propiedades se deprecia de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada de 10 años para instalaciones y 20 años para edificios.

**Ingresos por arriendos** – Son reconocidos en los resultados del año en función a la prestación del servicio.

**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.

### **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.

<b>Año terminado diciembre 31</b>	<b>Variación porcentual</b>
2006	3
2007	3
2008	9

#### 4. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2008 y 2007, incluye principalmente US\$114,720 por cobrar a una compañía relacionada por arriendos de dos oficinas correspondiente al año 2007.

#### 5. PROPIEDADES

El movimiento de propiedades es como sigue:

	2008	2007
	(U.S. dólares)	
Saldo neto al comienzo del año	1,954,505	1,887,780
Adquisiciones		171,565
Depreciación	<u>(109,390)</u>	<u>(104,840)</u>
Saldo neto al final del año	<u>1,845,115</u>	<u>1,954,505</u>

Al 31 de diciembre del 2008 y 2007, la cuenta propiedades incluye US\$1,937,754 que corresponde a la valuación de un terreno y edificio registrado durante el año 2005 sin un avalúo técnico emitido por un perito calificado por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

Durante el año 2007, la compañía realizó desembolsos por adquisiciones de bienes y servicios por US\$171,565 relacionados con trabajos de construcciones en un terreno que fueron registrados con créditos a cuentas por pagar.

Al 31 de diciembre del 2008 y 2007, las depreciaciones acumuladas por valuación por representan US\$342,897 y US\$257,172 respectivamente.

#### 6. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2008 y 2007, el capital social de la compañía consiste en 2,315 de acciones comunes a un valor nominal de US\$0.40 cada acción.

#### 7. RESERVAS

	2008	2007
	(U.S. dólares)	
Legal	130	
Superávit por valuación	<u>1,390,989</u>	<u>1,733,886</u>
Total	<u>1,391,119</u>	<u>1,733,886</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 por Valuación** - Representa el efecto neto de los ajustes efectuados resultantes de la valuación a valores de mercado un edificio y terreno (véase Nota 5). El saldo acreedor de esta cuenta no puede distribuirse como dividendo en efectivo pero puede ser capitalizado total o parcialmente o utilizarse para compensar pérdidas. Al 31 de diciembre del 2008, la compañía transfirió a la cuenta utilidades retenidas US\$342,897 por realización parcial de la valuación del edificio desde el año 2005 hasta el año 2008.

## **8. 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 2006 hasta el año 2008, sobre las cuales podrían existir diferencias de criterio en cuanto al tratamiento fiscal de los ingresos y gastos.

## **9. EVENTO SUBSECUENTE**

Mediante Resolución No.06.Q.ICI.004 emitida por la Superintendencia de Compañías del Ecuador en agosto 21 del año 2006, se adoptó las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y determinó que su aplicación sea obligatoria para las compañías y entidades sujetas a su control y vigilancia para el registro, preparación y presentación de estados financieros a partir del 1 de enero del 2009. Esta disposición fue ratificada mediante resolución No. ADM 08199 emitida por la Superintendencia de Compañías en julio 3 del 2008. Posteriormente, con fecha noviembre 20 de 1998, se emitió la resolución No. 08.G.DSC.010 en la cual se establece el siguiente cronograma de aplicación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF):

- A partir del 1 de enero del 2010, las compañías y los entes sujetos y regulados por la Ley de Mercado de Valores, así como todas las compañías que ejercen actividades de auditorías externas, estableciéndose como periodo de transición el año 2009.
- A partir del 1 de enero del 2011, las compañías que tengan activos totales iguales o superiores a US\$4,000,000 al 31 de diciembre del 2007, las compañías holding o tenedoras de acciones, las compañías de economía mixta y que bajo la forma jurídica constituya el Estado y Entidades del Sector Público, las sucursales de compañías extranjeras u otras empresas extranjeras estatales, paraestatales, privadas o mixtas organizadas como personas jurídicas y las asociaciones que éstas formen y que ejerzan sus actividades en el Ecuador, estableciéndose como periodo de transición el año 2010.
- A partir del 1 de enero del 2012, las demás compañías no consideradas en los dos grupos anteriores, estableciéndose como periodo de transición el año 2011.

Para tales efectos, cada uno de los grupos antes indicados, deberá elaborar y presentar sus estados financieros comparativos de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) a partir del periodo de transición.

Las compañías que conforman los grupos determinados, elaborarán obligatoriamente hasta marzo del 2009, marzo del 2010 y marzo del 2011, un cronograma de implementación de dicha disposición, el cual incluirá al menos lo siguiente:

- Un plan de capacitación
- El respectivo plan de implementación
- La fecha de diagnóstico de los principales impactos de la empresa.

En adición, se establece que las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) de la 1 hasta la 27 se mantendrán vigentes hasta el 31 de diciembre del 2009, hasta el 31 de diciembre del 2010 y hasta el 31 de diciembre del 2011, en el orden mencionado anteriormente.

\* \* \*