

42000

PROPREDIOS PROYECTOS Y PREDIOS S.A.

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

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE



**A la Junta General de Accionistas de
PROPREDIOS PROYECTOS Y PREDIOS S.A.**

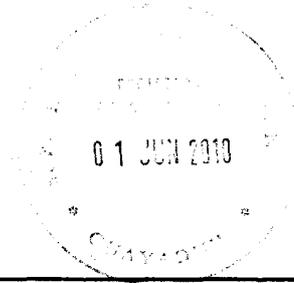
1. He auditado los balances generales adjuntos de **PROPREDIOS PROYECTOS Y PREDIOS S.A.**, al 31 de diciembre del 2009 y 2008 y los correspondientes estados de resultados, de evolución del patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por los años terminados en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la Gerencia de la Compañía. Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros basados en la auditoría efectuada.
2. Las auditorías fueron efectuadas de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Ecuador. Esas normas requieren que planifiquemos y ejecutemos la auditoría para obtener certeza razonable de que los estados financieros estén libres de incorrectas presentaciones significativas. Una auditoría incluye el examen, sobre una base de pruebas selectivas, de la evidencia que sustente los importes y revelaciones en los estados financieros. También incluye evaluar los principios de contabilidad usados y las estimaciones significativas hechas por la Gerencia, así como evaluar la presentación de los estados financieros en su conjunto. Considero que las auditorías realizadas proporcionan una base razonable para expresar mi opinión.
3. En mi opinión, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **PROPREDIOS PROYECTOS Y PREDIOS S.A.** al 31 de diciembre de 2009 y 2008, los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con normas ecuatorianas de contabilidad.

A handwritten signature in black ink, appearing to read "V. Reyes Gualle".

**CPA VICTOR HUGO REYES GUALE
AUDITOR EXTERNO
SC RNAE - 2 - No. 457**

Guayaquil, 11 de mayo del 2010

PROPREDIOS PROYECTOS Y PREDIOS S.A.
BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008



	<u>NOTAS</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
		(US dólares)	
<u>ACTIVO</u>			
ACTIVO CORRIENTE			
Caja y bancos	2	9.350	3.780
Inversiones temporales	3	0	49.761
Cuentas por cobrar	4	632.734	942.531
Inventarios	5	<u>566.692</u>	<u>629.884</u>
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		1.208.776	1.625.956
ACTIVOS FIJOS	6	<u>181.954</u>	<u>29.472</u>
TOTAL DE ACTIVOS		1.390.730	1.655.428
<u>PASIVO Y PATRIMONIO DE ACCIONISTAS</u>			
PASIVO CORRIENTE:			
Cuentas por pagar	7	313.697	396.790
Gastos acumulados por pagar	8	<u>44.031</u>	<u>52.038</u>
TOTAL DE PASIVO CORRIENTE		357.728	448.828
PASIVOS A LARGO PLAZO			
Reservaciones-Contratos	9	<u>442.444</u>	<u>408.854</u>
TOTAL DE PASIVOS		800.172	857.682
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS			
Capital social	10	129.000	129.000
Capital en Trámite			61.000
Aportes para futuras capitalizaciones	11	324.816	541.807
Reserva de Capital	12	2.560	2.560
Otras Reservas		40.790	40.790
Utilidades de años anteriores		75.518	0
Resultados del Ejercicio		<u>17.874</u>	<u>22.589</u>
TOTAL PATRIMONIO		<u>590.558</u>	<u>797.746</u>
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		<u>1.390.730</u>	<u>1.655.428</u>

Ver notas a los estados financieros

PROPREDIOS PROYECTOS Y PREDIOS S.A.**ESTADO DE RESULTADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008**

	<u>NOTAS</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
		(US dólares)	
<u>INGRESOS</u>			
VENTAS		89.475	335.202
OTROS INGRESOS		67.870	5.328
TOTAL DE INGRESOS		157.345	340.530
<u>COSTO Y GASTOS</u>			
Costo de Ventas		83.533	220.380
Gastos Administrativos y Generales		39.400	79.483
Gastos Financieros		5.178	3.420
TOTAL DE COSTOS Y GASTOS		(128.111)	(303.283)
UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACIÓN A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA		29.234	37.247
PARTICIPACIÓN A TRABAJADORES	13	4.385	(5.587)
IMPUESTO A LA RENTA	13	6.975	(9.071)
UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO		<u>17.874</u>	<u>22.589</u>

Ver notas a los estados financieros

PROPREDIOS PROYECTOS Y PREDIOS S.A.**ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 y 2008**

	<u>Capital Pagado</u>	<u>Capital en Trámite</u>	<u>Aportes para Futura capitalizaci ón</u>	<u>Otras Reservas</u>	<u>Reserva de Capital</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Utilidad Del ejercicio Actual</u>	<u>Total</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2007	129.000		849.538	32.753	2.560	69.037		1.082.888
Aportes de accionistas								
Capitalización de reinversión año 2007		61.000				(61.000)		0
Transferencias			(307.731)					(307.731)
Reservas				8.037		(8.037)		0
Utilidad neta del ejercicio						<u>22.589</u>		<u>22.589</u>
Saldos a diciembre 31 del 2008	129.000	61.000	541.807	40.790	2.560	22.589		797.746
Aportes de accionistas, neto								-
Dividendos								
Retiro de aportes			(216.991)					(216.991)
Reservas								-
Ajustes 2008						(9.600)		(9.600)
Capitalización de reinversión año 2007		(61.000)				62.529		1.529
Utilidad neta del ejercicio							<u>17.874</u>	<u>17.874</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2009	<u>129.000</u>	<u>0</u>	<u>324.816</u>	<u>40.790</u>	<u>2.560</u>	<u>75.518</u>	<u>17.874</u>	<u>590.558</u>

Ver notas a los estados financiero



PROPREDIOS PROYECTOS Y PREDIOS S.A.**ESTADO DE FLUJO DE CAJA - METODO DIRECTO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008**

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
<u>FLUJO DE CAJA POR ACTIVIDADES DE OPERACION:</u>		
Efectivo recibido por contratos	378.580	394.534
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(150.841)	(496.586)
Efectivo pagados por gastos financieros	(5.178)	(3.420)
<u>Efectivo Neto de Actividades Operativas</u>	222.561	(105.472)
<u>FLUJO DE CAJA POR ACTIVIDADES DE INVERSION:</u>		
Venta de Inmueble	-	332.730
Recuperación y colocación de inversiones en fideicomisos, neto	-	49.761
<u>Efectivo utilizado por actividades de inversión</u>	0	382.491
<u>FLUJO DE CAJA POR ACTIVIDADES FINANCIERAS</u>		
Devolución de Aportes para futura capitalización	(216.991)	(275.467)
<u>Efectivo utilizado en actividades financieras</u>		(275.467)
Disminución / Aumento neto en efectivo	5.570	1.552
Efectivo y sus equivalentes, al inicio del año	3.780	2.228
Efectivo y sus equivalentes, al final del año	<u>9.350</u>	<u>3.780</u>

Ver notas a los estados financieros

PROPREDIOS PROYECTOS Y PREDIOS S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008**

1. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

PROPREDIOS PROYECTOS Y PREDIOS S.A.- (La Compañía) fue constituida el 5 de Octubre de 1984 en la ciudad de Guayaquil, Provincia de El Guayas, República del Ecuador. Su actividad principal es construcción de carreteras, caminos, puentes, edificios y a toda clase de actos relacionados con su objeto.

Las políticas de contabilidad más importantes se resumen a continuación:

Bases de presentación.- 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 los estados financieros.

Cuentas por cobrar.- Están registradas principalmente las facturas pendientes de cobros a los clientes por ventas a crédito de combustible, deudores varios, anticipos a proveedores de bienes y servicios y prestamos entregados a los empleados.

Inventarios.- Están valorados al costo de adquisición, sin exceder el costo del mercado.

Costo de venta.- Esta determinado por el costo de la mercadería vendida.

Activos fijos.- Están contabilizados al costo de adquisición y se deprecian en base al método de línea recta. Las mejoras que prolongan la vida útil del bien se capitalizan.

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

<u>Activos</u>	<u>Tasas (%)</u>
Edificios	5
Maquinarias y Equipos	10
Muebles y Equipos de Oficina	10
Equipos de electrónicos	33
Instalaciones y Herramientas	10

Cuentas por pagar.- Está registrada por valores pendientes de pago a proveedores del exterior por adquisición de mercaderías y con proveedores locales de bienes y servicios

PROPREDIOS PROYECTOS Y PREDIOS S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008**1. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (Continuación):**

Participación a trabajadores.- De acuerdo con disposición del Código de Trabajo la compañía provisionó el 15% de los resultados del ejercicio antes de impuesto .

Impuesto a la renta .- De acuerdo a la Ley 99-41 de noviembre 15 de 1999 quedó establecida la tarifa del 25% para todas las sociedades en general, con excepción de la reinversión de las utilidades que se utiliza el 15 y 25%.

Cambios en el poder adquisitivo de la moneda nacional. 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	3.82

2. CAJA Y BANCOS

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

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Caja	945	945
Bancos Locales	<u>8.405</u>	<u>2.835</u>
Total	9.350	3.780

3. INVERSIONES TEMPORALES

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

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Acciones	0	302
Aportes The Manhattan	0	<u>54.988</u>
Subtotal	0	55.290
(-) Amortización	<u>0</u>	<u>(5.529)</u>
TOTAL	<u>0</u>	<u>49.761</u>

En el año 2009 se procedieron a dar de bajas las acciones con cargo a la cuenta de aportación de accionistas puesto que ya no representan un activo que genere ingresos a la empresa.

PROPREDIOS PROYECTOS Y PREDIOS S. A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008****4. CUENTAS POR COBRAR**

Al 31 de diciembre del 2009 y 2008 le corresponden:

	(US dólares)	
	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Clientes	18.314	78.892
Anticipo a Proveedores de Bienes y Servicios	0	86.589
Obreros	2.000	351
Otros		5.500
Subtotal	<u>20.314</u>	<u>171.332</u>
Retenciones IR años anteriores	0	1.935
Retenciones IR año 2008	0	8.557
Crédito Tributario IVA	1.276	9.406
<u>Crédito Tributario I.R.</u>	10.554	0
<u>Compañías Relacionadas:</u>		
• Sercomgraf S.A.	556.819	498.394
• Mavisa S.A.	0	30.989
• Salipaci	43.771	180.349
• Fideicomiso Los Ángeles	0	39.569
• Armosol	0	2.000
Total	<u>632.734</u>	<u>942.531</u>

5. INVENTARIOS

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

	(US dólares)	
	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Proyectos en curso:	566.992	447.930
Inventarios Disponibles para la Venta:	<u>0</u>	<u>181.954</u>
Total	<u>566.692</u>	<u>629.884</u>

Las mercaderías están registradas al costo de compra y a su costo de venta respectivamente, están valorados al costo promedio y al 31 de diciembre del 2009 y 2008 el costo no excede el valor del mercado.

PROPREDIOS PROYECTOS Y PREDIOS S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008****6. ACTIVOS FIJOS**

Al 31 de diciembre del 2009, el movimiento de los activos fijos fue como sigue:

..... COSTO.....	<u>Saldo</u> <u>Dic. 31, 2008</u>	<u>Transferencias</u>	<u>Bajas</u>	<u>Saldo</u> <u>Dic. 31, 2009</u>
Terrenos	27.270	(27.270)		0
Edificios	-	181.954		181.954
Maquinarias y Equipos	2.065		(2.065)	0
Muebles y Enseres	660		(660)	0
Equipos de Computación	2.842		(2.842)	0
Instalaciones	<u>1.074</u>		<u>(1.074)</u>	<u>0</u>
Subtotal	<u>33.911</u>	<u>154.684</u>	<u>(6.641)</u>	<u>181.954</u>
(-)Depreciación acumulada	<u>(4.439)</u>	0	<u>4.439</u>	<u>0</u>
Total	<u>29.472</u>	<u>154.684</u>	<u>(2.202)</u>	<u>181.954</u>

Terrenos.- Durante el ejercicio 2009, este rubro fue transferido a la cuenta Aportes para Futuras Capitalizaciones por \$ 27.270.

Edificios.- Durante el ejercicio 2009, se transfirió de Inventarios la SUITE BSC y la villa Los Angeles a activo fijo por no estar disponible para la venta y ser de propiedad de la compañía recibido como dación de pago por trabajos realizados al Fideicomiso Los Angeles.

Al 31 de diciembre del 2008, el movimiento de los activos fijos fue como sigue

..... COSTO.....	<u>Saldo</u> <u>Dic 31, 2007</u>	<u>Transferencias</u>	<u>Saldo</u> <u>Dic 31, 2008</u>
Terrenos	335.000	(307.730)	27.270
Edificios	25.000	(25.000)	-
Maquinarias y Equipos	2.065		2.065
Muebles y Enseres	660		660
Equipos de	2.842		2.842
Computación			
Instalaciones	<u>1.074</u>		<u>1.074</u>
Subtotal	<u>366.641</u>	<u>(332.730)</u>	<u>33.911</u>
(-)Depreciación acumulada	<u>(3.963)</u>		<u>4.439</u>
Total	<u>362.678</u>		<u>29.472</u>

PROPREDIOS PROYECTOS Y PREDIOS S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008****7. CUENTAS POR PAGAR**

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

	(US dólares)	
	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Proveedores	3.401	33.848
<u>Obligaciones Tributarias:</u>		
Impuesto a la Renta	-	9.071
Participación Trabajadores	-	5.587
Retenciones IR	-	604
Ret. I.V.A.	-	2.158
I.V.A Cobrado	2.322	
Otros	-	208
Anticipos de Clientes	17.610	38.298
Fondo de Garantía	7.197	7.927
<u>Compañías Relacionadas</u>	-	
• Coa	1.351	1.445
• Fideicomiso Los Ángeles	-	90.000
• Salipaci S.A.	-	54.100
• Mavisa	<u>281.816</u>	<u>153.544</u>
TOTALES	<u>313.697</u>	<u>396.790</u>

8. GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR

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

	(US dólares)	
	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Beneficios Sociales; incluye 13ro,14to,vacaciones	874	5.979
Bonificaciones	38.717	39.558
Utilidades por pagar	4.385	0
Iess - Fondos de Reserva	<u>55</u>	<u>6.501</u>
Total	<u>44.031</u>	<u>52.038</u>

PROPREDIOS PROYECTOS Y PREDIOS S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008****8. GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR.-CONTINUACION**

Al 31 de diciembre del 2009 el movimiento de beneficios sociales es como sigue:

	(US dólares)	
	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Saldo inicial	5.979	8.584
Provisiones	1.880	-
Pagos	<u>(6.985)</u>	2.605
Total	874	5.979

En el 2009 se contrató los servicios de estudio actuarial con la empresa Actuarial Consultores Cia. Ltda. para cumplir con lo dispuesto en las normativas contables y laborales, realizando los ajustes y provisiones respectivas.

9. RESERVACIONES-CONTRATOS

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

	(US dólares)	
	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Ing. Juan Salcedo	22.784	22.880
Quiñonez Tenorio Hernando Navo	46.400	46.400
López Washington-Vallejo	41.240	29.960
Apolo Ada Buron Ochoa	9.500	9.500
Dr. Rafael Pezo	22.665	23.603
Wilmer Gómez	47.116	47.116
Valverde Oswaldo	12.490	8.669
Del Pozo Xiomara	28.000	28.000
Arboleda Briones Enma Narcisa	35.004	30.404
Castillo Patricia	28.000	28.000
Morejón Gloria	11.000	11.000
Torres Pérez Andrés	12.500	11.108
Lluvi Nancy William Chiriboga	3.233	3.233
Gancino Jonathan-Erika Zerega	4.700	4.700
Guerrero Eva	30.000	5.500
Gaibor Julio Vera Cecilia	22.000	22.000
Intriago Marco Cabrera Mariuxi	27.050	21.580
Equipos y Pruebas	5.467	5.467
Cornejo Edison	33.295	26.637
Beltrán Cabrera Jenny Alexandra	0	3.396
Bonilla Luis	0	7.000
Loor Alcivar Darling	0	2.700
Macías Maritza Coello	0	7.001
Ortega Chavarría Juan	0	3.000
TOTALES	442.444	408.854

PROPREDIOS PROYECTOS Y PREDIOS S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008****10. CAPITAL SOCIAL**

Al 31 de diciembre del 2009, el capital de Propredios S.A. esta compuesto así:

Accionistas	2009 (US dólares)	Porcentaje (%)
Abg. Denia Pezo Zuñiga	43.008.6	33.34
Ing. Felipe Pezo Zuñiga	42.995.7	33.33
Dr. Rafael Pezo Zuñiga	<u>42.995.7</u>	<u>33.33</u>
TOTAL	129.000	100

11. APORTES PARA FUTURAS CAPITALIZACIONES

Constituyen aportes entregados por los accionistas para financiar las operaciones de la compañía, los cuales no tienen fecha de vencimiento ni generan intereses.

En el 2009, se compenso los valores de inversiones en acciones en The Manhattan por cuanto dichas acciones ya no representan un beneficio para la empresa y en junta general se decidió que los accionistas asuman dicha pérdida.

12. RESERVA DE CAPITAL

De acuerdo a NEC 17, al 31 de diciembre del 2009, presenta los saldos de las cuentas "Reexpresión monetaria" y "Reserva por revalorización del patrimonio", generados por el ajuste de los activos no monetarios hasta marzo 31 del 2000, convertidos a US dólares.

PROPREDIOS PROYECTOS Y PREDIOS S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008****13. PARTICIPACIÓN DE TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA:**

Conforme a disposiciones legales y reglamentarias vigentes, la depuración de las bases imponibles para el cálculo de participación a trabajadores e impuesto a la renta de los años 2009 y 2008, fue determinada como sigue:

		(US dólares)	
		<u>2009</u>	<u>2008</u>
Utilidad del ejercicio antes de participación de trabajadores e impuesto a la renta	(A)	29.234	37.247
(-) 15% participación a trabajadores	(B)	(4.385)	(5.587)
(+) Gastos no deducibles		<u>3.050</u>	<u>12.224</u>
Base Imponible para impuesto a la renta		<u>27.899</u>	<u>43.882</u>
AÑOS....		
	2009	2008	
Valor a Reinvertir US\$	0	19.000	15%
Saldo de base imponible US\$	0	24.882	25%
Base Imp. Impto. Renta US\$	0	<u>43.882</u>	
Impuesto a la renta causado	(C)	<u>6.975</u>	<u>(9.071)</u>
Utilidad neta (A-B-C)		<u>17.874</u>	<u>22.589</u>

A la fecha de emisión de nuestro informe las declaraciones de impuesto a la renta de la Compañía no han sido revisadas por las autoridades fiscales (Servicio de Rentas Internas).

14. REVELACIONES DISPUESTAS POR SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS

En cumplimiento a lo dispuesto en Resolución No. 02.Q.ICI.008 de abril 23 del 2002, efectuamos las siguientes revelaciones:

Saldos y transacciones con compañías relacionadas.- Reportadas en la nota 8

Evento posterior.- Entre diciembre 31 del 2009 (fecha de cierre de los estados financieros) y Mayo 11 del 2010 (fecha de culminación de la auditoría), no han existido eventos importantes que revelar y que pudieran alterar o modificar los estados financieros.

Cumplimiento de medidas correctivas de control interno.- Durante el año 2009, hemos dado cumplimiento a las principales recomendaciones para superar las observaciones de control interno.