42000

PROPREDIOS PROYECTOS Y PREDIOS S.A.

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

EXP. 42000

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 2010 y 2009 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. Mí 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 mí 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 2010 y 2009, 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.

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS
REGISTRO DE SOCIEDADES
03 MAY 2011
1066 Hernández
GUAYAQUIL

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

Guayaquil, 27 de abril del 2011

PROPREDIOS PROYECTOS Y PREDIOS S.A.
BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2009

	NOTAS	2010	2009
		(US dólares)	
ACTIVO			
ACTIVO CORRIENTE			
Caja y bancos	2	39.465	9.350
Cuentas por cobrar	3	657.183	632.734
Inventarios	4	78.629	566.692
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		**775.277**	**1.208.776**
ACTIVOS FIJOS	5	25.000	181.954
INVERSIONES EN ACTIVOS	6	319.380	0
TOTAL DE ACTIVOS		**1.119.657**	**1.390.730**
PASIVO Y PATRIMONIO DE ACCIONISTAS			
PASIVO CORRIENTE:			
Cuentas por pagar	7	57.810	313.697
Gastos acumulados por pagar	8	7.514	44.031
TOTAL DE PASIVO CORRIENTE		**65.324**	**357.728**
PASIVOS A LARGO PLAZO			
Reservaciones-Contratos	9	410.623	442.444
TOTAL DE PASIVOS		**475.947**	**800.172**
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS			
Capital social	10	129.000	129.000
Aportes para futuras capitalizaciones	11	344.816	324.816
Reserva de Capital	12	2.560	2.560
Otras Reservas		40.790	40.790
Utilidades de años anteriores		93.392	75.518
Resultados del Ejercicio		33.152	17.874
TOTAL PATRIMONIO		**643.710**	**590.558**
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		**1.119.657**	**1.390.730**

Ver notas a los estados financieros

PROPREDIOS PROYECTOS Y PREDIOS S.A.

ESTADO DE RESULTADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2009

	NOTAS	2010	2009
		(US dólares)	
INGRESOS			
VENTAS		597.871	89.475
OTROS INGRESOS		9.652	67.870
TOTAL DE INGRESOS		**607.523**	**157.345**
COSTO Y GASTOS			
Costo de Ventas		511.030	83.533
Gastos Administrativos y Generales		42.523	39.400
Gastos Financieros		218	5.178
TOTAL DE COSTOS Y GASTOS		**(553.771)**	**(128.111)**
UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACIÓN A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA		**53.752**	**29.234**
(-) PARTICIPACIÓN A TRABAJADORES	13	8.063	4.385
(-) IMPUESTO A LA RENTA	13	12.537	6.975
UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO		**33.152**	**17.874**

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 2010 y 2009

	Capital Pagado	Capital en Trámite	Aportes para Futura capitalización	Otras Reservas	Reserva de Capital	Resultados acumulados	Utilidad del ejercicio	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2008	129.000	61.000	541.807	40.790	2.560	22.589		797.746
Capitalización de reinversión ano 2007		(61.000)				62.529		1.529
Retiro de aportes			(216.991)					(216.991)
Ajustes 2008						(9.600)		(9.600)
Utilidad neta del ejercicio							17.874	17.874
Saldos a diciembre 31 del 2009	129.000	0	324.816	40.790	2.560	75.518	17.874	590.558
Aportes de accionistas, neto			20.000					20.000
Transferencia a Resultados Acumulados						17.874	(17.874)	0
Utilidad neta del ejercicio						0	33.152	33.152
Saldo al 31 de diciembre del 2010	**129.000**	**0**	**344.816**	**40.790**	**2.560**	**93.392**	**33.152**	**643.710**

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 2010 Y 2009

	2010	2009
FLUJO DE CAJA POR ACTIVIDADES DE OPERACION:		
Efectivo recibido por contratos	583.074	378.580
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(221.540)	(150.841)
Efectivo pagados por gastos financieros	(218)	(5.178)
Efectivo Neto de Actividades Operativas	**361.316**	**222.561**
FLUJO DE CAJA POR ACTIVIDADES DE INVERSION:		
Adquisición de Inversiones	(319.380)	-
Efectivo utilizado por actividades de inversión	**(319.380)**	-
FLUJO DE CAJA POR ACTIVIDADES FINANCIERAS		
Devolución de Aportes para futura capitalización	-	(216.991)
Aporte para futura capitalización	20.000	-
Préstamos a largo plazo pagados, neto	(31.821)	
Efectivo utilizado en actividades financieras	**(11.821)**	**(216.991)**
Aumento neto en efectivo	30.115	5.570
Efectivo y sus equivalentes, al inicio del año	9.350	3.780
Efectivo y sus equivalentes, al final del año	**39.465**	**9.350**

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 2010 Y 2009

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, compañías relacionadas, deudores varios, anticipos a proveedores de bienes y servicios y préstamos 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:

Activos	Tasas (%)
Edificios	5
Maquinarias y Equipos	10
Muebles y Equipos de Oficina	10
Equipos de electrónicos	33.33
Instalaciones y Herramientas	10

Cuentas por pagar.- Está registrada por valores pendientes de pago a proveedores por adquisición de mercaderías y con proveedores locales de bienes y servicios, compañías relacionadas y anticipo de clientes.

PROPREDIOS PROYECTOS Y PREDIOS S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010

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:

Años	Inflación (%)
2005	3,10
2006	2,87
2007	3,32
2008	8,83
2009	3,82
2010	3,33

2. **CAJA Y BANCOS**

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

	2010	2009
Caja	942	945
Bancos Locales	38.523	8.405
Total	**39.465**	**9.350**

PROPREDIOS PROYECTOS Y PREDIOS S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2009

3. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009 le corresponden:

	(US dólares) 2010	2009
Clientes	6.571	18.314
Obreros		2.000
Otros	7.066	
Subtotal	13.637	20.314
Crédito Tributario IVA	310	1.276
Crédito Tributario I.R	2.314	10.554
Compañías Relacionadas:		
• Sercomgraf S.A.	584.140	556.819
• Salipaci	56.759	43.771
• Consultora Andina Coa C. Ltda.	12	0
• Armosol Cía. Ltda.	11	0
Total	**657.183**	**632.734**

4. INVENTARIOS

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

	(US dólares) 2010	2009
Proyectos en curso	78.629	566.692
Total	**78.629**	**566.692**

Este rubro se registra al costo de compra y a su costo de venta respectivamente, están valorados al costo promedio y al 31 de diciembre del 2010 y 2009 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 2010 Y 2009

5. ACTIVOS FIJOS

Al 31 de diciembre del 2010, el movimiento de los activos fijos fue como sigue:

..... COSTO.....	Saldo Dic. 31, 2009	Transferencias	Bajas	Saldo Dic. 31, 2010
Edificios	181.954	(156.954)		25.000
Subtotal	181.954	(156.954)		25.000
(-)Depreciación acumulada	0	0		0
Total	**181.954**	**(156.954)**		**25.000**

Edificios.- Durante el ejercicio 2010, se transfirió al Fideicomiso Los Angeles un inmueble de la compañía por el valor de $ 156.954.

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

..... COSTO.....	Saldo Dic. 31, 2008	Transferencias	Bajas	Saldo Dic. 31, 2009
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	1.074		(1.074)	0
Subtotal	33.911	154.684	(6.641)	181.954
(-)Depreciación acumulada	(4.439)	0	4.439	0
Total	**29.472**	**154.684**	**(2.202)**	**181.954**

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 Ángeles.

PROPREDIOS PROYECTOS Y PREDIOS S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2009

6. INVERSIONES EN ACTIVOS

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

	(US dólares)	
	2010	2009
Fideicomiso Los Angeles	319.380	0
TOTALES	**319.380**	**0**

Fideicomiso Los Angeles está conformado principalmente por Villa Los Angeles por un valor de $ 156.954 y otros inmuebles recibidos en dación de pago.

7. CUENTAS POR PAGAR

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

	(US dólares)	
	2010	2009
Proveedores	2.140	3.401
Obligaciones Tributarias:		
Retenciones IR	12	0
Ret. I.V.A.	30	0
I.V.A Cobrado	0	2.322
Accionistas	18.214	0
Anticipos de Clientes	18.274	17.610
Fondo de Garantía	7.197	7.197
Compañías Relacionadas		
• Coa	1.337	1.351
• Fideicomiso Los Ángeles	0	0
• Salipaci S.A.	0	0
• Mavisa	10.606	281.816
TOTALES	**57.810**	**313.697**

8. GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR

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

	(US dólares)	
	2010	2009
Beneficios Sociales; incluye 13ro,14to,vacaciones	983	874
Bonificaciones	444	38.717
Utilidades por pagar	5.063	4.385
Provisión Jubilación Patronal	587	0
Iess - Fondos de Reserva	437	55
Total	7.514	44.031

Al 31 de diciembre del 2010 el movimiento de beneficios sociales es como sigue:

	(US dólares)	
	2010	2009
Saldo inicial	874	5.979
Provisiones	2.130	1.880
Pagos	(2.021)	(6.985)
Total	983	874

9. RESERVACIONES-CONTRATOS

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

	(US dólares)	
	2010	2009
Ing. Juan Salcedo	22.784	22.784
Quiñónez Tenorio Hernando Navo	46.400	46.400
López Washington-Vallejo	52.520	41.240
Apolo Ada Byron Ochoa	9.500	9.500
Dr. Rafael Pezo	100.661	22.665
Wilmer Gómez	47.116	47.116
Valverde Oswaldo	0	12.490
Del Pozo Xiomara	0	28.000
Arboleda Briones Enma Narcisa	0	35.004
Castillo Patricia	0	28.000
Morejón Gloria – Jiménez Oscar	24.000	11.000
Torres Pérez Andrés	12.500	12.500
Lluvi Nancy William Chiriboga	0	3.233
Gancino Jonathan-Erika Zerega	0	4.700
Guerrero Eva	0	30.000
Gaibor Julio Vera Cecilia	0	22.000
Intriago Marco Carrera Mariuxi	28.380	27.050
Key Coto Pelay	28.000	0
Equipos y Pruebas	5.467	5.467
Cornejo Edison – Edel rivera	33.295	33.295
TOTALES	**410.623**	**442.444**

10. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2010, el capital de Propredios S.A. está compuesto así:

Accionistas	2010 (US dólares)	Porcentaje (%)
Abg. Denia Pezo Zúñiga	43.008.6	33.34
Ing. Felipe Pezo Zúñiga	42.995.7	33.33
Dr. Rafael Pezo Zúñiga	42.995.7	33.33
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.

12. RESERVA DE CAPITAL

De acuerdo a NEC 17, al 31 de diciembre del 2010, 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.

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 2010 y 2009, fue determinada como sigue:

		(US dólares) 2010	2009
Utilidad del ejercicio antes de participación de trabajadores e impuesto a la renta	(A)	53.752	29.234
(-) 15% participación a trabajadores	(B)	(8.063)	(4.385)
(+) Gastos no deducibles		4.461	3.050
Base Imponible para impuesto a la renta		50.150	27.899

		....AÑOS.... 2010	2009			
Valor a Reinvertir	US$	0	0	15%	-	-
Saldo de base imponible	US$	50.150	27.899	25%	-	-
Base Imp. Impto. Renta	**US$**	**50.150**	**27.899**			
Impuesto a la renta causado				(C)	12.538	6.975
Utilidad neta (A-B-C)					33.151	17.874

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).

PROPREDIOS PROYECTOS Y PREDIOS S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2009

14. REVELACIONES DISPUESTAS POR SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS

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 las notas 3 y 7

Evento posterior.- Entre diciembre 31 del 2010 (fecha de cierre de los estados financieros) y Abril 27 del 2011 (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 2010, hemos dado cumplimiento a las principales recomendaciones para superar las observaciones de control interno.

Implementación de Normas Internacionales de Información Financiera .- Según Resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008 la compañía deberá aplicar Normas Internacionales en la elaboración de sus Estados Financieros a partir del año 2012, siendo el año de transición el año 2011 en concordancia con el artículo primero numeral 3 de la Resolución en mención.