42.000

PROPREDIOS PROYECTOS Y PREDIOS S.A.

INFORME SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 y 2010

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

Introducción:

1. Hemos auditado los balances generales adjuntos de **PROPREDIOS PROYECTOS Y PREDIOS S.A.** al 31 de diciembre del 2011 Y 2010, y los correspondientes estados de resultados, de evolución del 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 sobre los Estados Financieros:

2. La Administración de **PROPREDIOS PROYECTOS Y PREDIOS S.A.** es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad. 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; seleccionar y aplicar las políticas contables apropiadas; y realizar las estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias del entorno económico en donde opera la Compañía.

Responsabilidad de los Auditores Independientes:

3. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros basada en nuestras auditorías. Efectuamos nuestras auditorías de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Estas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y que planifiquemos y ejecutemos la auditoría para obtener seguridad razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes.

   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 toma en consideración 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 propósito 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 en su conjunto. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base razonable para expresar una opinión.

4. **Opinión:**

En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el párrafo 1 presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **PROPREDIOS PROYECTOS Y PREDIOS S.A.** al 31 de diciembre del 2011 y 2010, los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad.

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

Guayaquil, 20 de abril del 2012

	NOTAS	2011	2010
		(US dólares)	
ACTIVO			
ACTIVO CORRIENTE			
Caja y bancos	2	236.272	39.465
Cuentas por cobrar	3	117.564	657.183
Inventarios	4	10.000	78.629
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		**363.836**	**775.277**
ACTIVOS FIJOS	5	0	25.000
INVERSIONES EN ACTIVOS	6	410.252	319.380
TOTAL DE ACTIVOS		**774.088**	**1.119.657**
PASIVO Y PATRIMONIO DE ACCIONISTAS			
PASIVO CORRIENTE:			
Cuentas por pagar	7	203.941	57.810
Gastos acumulados por pagar	8	36.840	7.514
Obligaciones Bancarias	9	50.000	0
TOTAL DE PASIVO CORRIENTE		**290.781**	**65.324**
PASIVOS A LARGO PLAZO			
Reservaciones-Contratos	10	15.944	410.623
Anticipos de Clientes	11	299.246	0
Accionistas	12	60.981	0
Fondos de Garantía		7.197	0
Jubilación Patronal		2.410	0
Jubilación por Desahucio		713	0
Otros		23.002	0
TOTAL DE PASIVO A LARGO PLAZO		**409.493**	**410.623**
TOTAL DE PASIVOS		**700.274**	**475.947**
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS			
Capital social	13	129.000	129.000
Aportes para futuras capitalizaciones	14	443.579	344.816
Reserva de Capital	15	2.560	2.560
Otras Reservas		40.790	40.790
Utilidades de años anteriores		126.542	93.392
Resultados del Ejercicio		(668.657)	33.152
TOTAL PATRIMONIO		**73.814**	**643.710**
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		**774.088**	**1.119.657**

Ver notas a los estados financieros

PROPREDIOS PROYECTOS Y PREDIOS S.A.

ESTADO DE RESULTADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010

	NOTAS	2011	2010
		(US dólares)	
INGRESOS			
VENTAS		778.222	597.871
OTROS INGRESOS		18.250	9.652
TOTAL DE INGRESOS		**796.472**	**607.523**
COSTO Y GASTOS			
Costo de Ventas		511.166	511.030
Gastos de Operación		93.741	0
Gastos Administrativos y Generales		69.369	42.523
Gastos Financieros		2.524	218
Otros Gastos		779.082	0
TOTAL DE COSTOS Y GASTOS		**(1.455.882)**	**(553.771)**
PERDIDA/UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACIÓN A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA		**(659.410)**	**53.752**
PARTICIPACIÓN A TRABAJADORES	**16**	0	8.063
IMPUESTO A LA RENTA	**16**	(9.247)	12.537
PERDIDA / UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO		**(668.657)**	**33.152**

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 2011 y 2010

	Capital Pagado	Capital en Trámite	Aportes para Futura capitalización	Otras Reservas	Reserva de Capital	Resultados acumulados	Utilidad Del ejercicio Actual	Total
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**
Aportes de accionistas, neto			98.763					98.763
Transferencia a Resultados Acumulados						33.152	(33.152)	0
Utilidad neta del ejercicio						0	(668.657)	(668.657)
Saldo al 31 de diciembre del 2011	**129.000**	**0**	**443.579**	**40.790**	**2.560**	**126.544**	**(668.657)**	**73.816**

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 2011 Y 2010

	2011	2010
FLUJO DE CAJA POR ACTIVIDADES DE OPERACION:		
Efectivo recibido por contratos	727.936	583.074
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(578.605)	(221.540)
Efectivo pagados por gastos financieros	(2.524)	(218)
Efectivo Neto de Actividades Operativas	**146.807**	**361.316**
FLUJO DE CAJA POR ACTIVIDADES DE INVERSION:		
Adquisición de Inversiones	0	(319.380)
Efectivo utilizado por actividades de inversión	**0**	**(319.380)**
FLUJO DE CAJA POR ACTIVIDADES FINANCIERAS		
Aporte para futura capitalización	0	20.000
Préstamos recibidos / pagados	50.000	(31.821)
Efectivo utilizado en actividades financieras	**50.000**	**(11.821)**
Aumento neto en efectivo	196.807	30.115
Efectivo y sus equivalentes, al inicio del año	39.465	9.350
Efectivo y sus equivalentes, al final del año	**236.272**	**39.465**

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 2011 Y 2010

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 .- Está 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 y compañías relacionadas.

PROPREDIOS PROYECTOS Y PREDIOS S.A.

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

1. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (Continuación):

Participación a trabajadores.- De acuerdo con disposición del Código de Trabajo la compañía provisiona el 15% de los resultados del ejercicio antes de impuesto, para el ejercicio económico 2011 la compañía presentó pérdidas motivo por el cual no aplica dicha provisión.

Impuesto a la renta.- De acuerdo al mandato del numeral 2.7 de la segunda disposición reformatoria del Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones publicada en R.O. – S. # 351 del 29 de diciembre del 2010 quedó establecida la tarifa del 24% para todas las sociedades en general, con excepción de la reinversión de las utilidades que gozan de una rebaja de 10 puntos.

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
2011	5,41

2. CAJA Y BANCOS

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, están constituidas como sigue:

	2011	2010
Caja	513	942
Bancos Locales	235.759	38.523
Total	**236.272**	**39.465**

PROPREDIOS PROYECTOS Y PREDIOS S. A.

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

3. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010 están constituidas como sigue:

	(US dólares) 2011	2010
Clientes	4.954	6.571
Obreros	137	
Otros	31.966	7.066
Subtotal	**37.057**	**13.637**
Crédito Tributario IVA	16.931	310
Crédito Tributario I.R	2.314	2.314
Junta de Beneficencia	61.262	
Compañías Relacionadas:		
• Sercomgraf S.A.	0	584.140
• Salipaci	0	56.759
• Consultora Andina Coa C. Ltda.	0	12
• Armosol Cía. Ltda.	0	11
Total	**117.564**	**657.183**

4. INVENTARIOS

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, están constituidos como sigue:

	(US dólares) 2011	2010
Proyectos en curso	10.000	78.629
Total	**10.000**	**78.629**

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 2011 y 2010 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 2011 Y 2010

5. ACTIVOS FIJOS

Al 31 de diciembre del 2011, el movimiento de los activos fijos fue como sigue:

.....COSTO.....	Saldo Dic. 31, 2010	Transferencias	Bajas	Saldo Dic. 31, 2011
Edificios	25.000	(25.000)		0
Subtotal	25.000	(25.000)		0
(-)Depreciación acumulada	0	0		0
Total	**25.000**	**(25.000)**		**0**

Edificios.- Durante el ejercicio 2011, se transfirió al Fideicomiso Los Angeles la SUITE B.S.C. que conformaba esta cuenta por el valor de $ 25.000.

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
Total	**181.954**			**25.000**

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

6. INVERSIONES EN ACTIVOS

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, están constituidas como sigue:

	(US dólares) 2011	2010
Fideicomiso Los Angeles	410.252	319.380
TOTALES	**410.252**	**319.380**

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 2011 y 2010, están constituidas como sigue:

	(US dólares) 2011	2010
Proveedores	178.368	2.140
Obligaciones Tributarias:		
Retenciones IR	993	12
Ret. I.V.A.	499	30
Impuesto a la Renta por Pagar	3.989	0
Accionistas	0	18.214
Anticipos de Clientes	0	18.274
Fondo de Garantía	0	7.197
Compañías Relacionadas		
• Coa	0	1.337
• Mavisa	20.092	10.606
TOTALES	**203.941**	**57.810**

8. GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, están constituidos como sigue:

	(US dólares)	
	2011	2010
Beneficios Sociales; incluye 13ro,14to,vacaciones	2.634	983
Sueldos por Pagar	32.448	0
Bonificaciones	0	444
Utilidades por pagar	0	5.063
Provisión Jubilación Patronal	0	587
Iess - Fondos de Reserva	1.758	437
Total	**36.840**	**7.514**

8. GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR.-CONTINUACION

Al 31 de diciembre del 2011 el movimiento de beneficios sociales es como sigue:

		(US dólares)
	2011	2010
Saldo inicial	983	874
Provisiones	14.374	2.130
Pagos	(12.723)	(2.021)
Total	**2.634**	**983**

9. OBLIGACIONES BANCARIAS

Al 31 de diciembre del 2011 están constituidas por obligación mantenida con el Banco Rumiñahui con un plazo de 64 días a una tasa del 9.76% anual:

	(US dólares)	
	2011	2010
Banco Rumiñahui	50.000	0
Total	**50.000**	**0**

10. RESERVACIONES-CONTRATOS

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, están constituidos como sigue:

	(US dólares)	
	2011	2010
Ing. Juan Salcedo	0	22.784
Quiñonez Tenorio Hernando Navo	0	46.400
López Washington-Vallejo	0	52.520
Apolo Ada Byron Ochoa	3.444	9.500
Dr. Rafael Pezo	0	100.661
Wilmer Gómez	0	47.116
Morejón Gloria – Jiménez Oscar	0	24.000
Torres Pérez Andrés	12.500	12.500
Intriago Marco Carrera Mariuxi	0	28.380
Key Coto Pelay	0	28.000
Equipos y Pruebas	0	5.467
Cornejo Edison – Edel rivera	0	33.295
TOTALES	**15.944**	**410.623**

11. ANTICIPOS DE CLIENTES

Al 31 de diciembre del 2011 está conformado principalmente por anticipo recibido correspondiente a Proyecto Socio Vivienda tal como se detalla a continuación:

	2011 (US dólares)	2010 (US dólares)
Proyecto Socio Vivienda	277.200	0
Otros	22.046	0
TOTAL	**299.246**	**0**

12. ACCIONISTAS

Al 31 de diciembre del 2011 está compuesta así:

	2011 (US dólares)	2010 (US dólares)
Ing. Felipe Pezo Zúñiga	34.000	0
Abg. Denia Pezo Zúñiga	15.000	0
Dr. Rafael Pezo Zúñiga	11.981	0
TOTAL	**60.981**	**0**

13. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2011, el capital de Propredios S.A. está compuesto así:

Accionistas	2011 (US dólares)	Porcentaje (%)
Abg. Denia Pezo Zúñiga	43.008	33.34
Ing. Felipe Pezo Zúñiga	42.996	33.33
Dr. Rafael Pezo Zúñiga	42.996	33.33
TOTAL	**129.000**	**100**

14. 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.

15. RESERVA DE CAPITAL

De acuerdo a NEC 17, al 31 de diciembre del 2011, 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.

16. 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 2011 y 2010, fue determinada como sigue:

		(US dólares) 2011	2010
Utilidad del ejercicio antes de participación de trabajadores e impuesto a la renta	(A)	(659.410)	53.752
(-) 15% participación a trabajadores	(B)	0	(8.063)
(+) Gastos no deducibles		604.760	4.461
(-) Deducción por incremento neto de empleados		(2.437)	0
Base Imponible para impuesto a la renta		(57.087)	50.150

	....AÑOS.... 2011	2010			
Valor a Reinvertir	US$ 0	0	15%	-	-
Saldo de base imponible	US$ (57.087)	50.150	25%	-	-
Base Imp. Impto. Renta	**US$ (57.087)**	**50.150**			
Anticipo mínimo - Impuesto a la renta causado			(C)	**9.247**	**12.538**
Pérdida / Utilidad neta (A-B-C)				**668.657**	**33.151**

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).

17. 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 auditoria), 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 2011, 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.