CONTADOR PUBLICO AUTORIZADO

Econ. S. Paulino Labre A.

CDLA. LA ALBORADA VI ETAPA
MANZANA 607 - SOLAR 9
TELEFONO: 2249 481
CASILLA: 09-01-10485
GUAYAQUIL - ECUADOR

Guayaquil, 1 de junio del 2010

Señores
Superintendencia de Compañías
Oficina de Guayaquil.-

Ref.: Exped. No. 42440

Estimados señores:

Adjunto sírvanse encontrar un (1) ejemplar del Informe de auditoría de los estados financieros de Predialqu S. A., correspondiente al año que terminó el 31 de diciembre del 2009.

Atentamente,

Econ. S. Paulino Labre A.
Reg. Nac. 8538
SC-RNAE 156

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
REGISTROS DE SOCIEDADES
02 JUN 2010
GUAYAQUIL

c. c. Archivo

Adj.: Lo indicado

CONTADOR PUBLICO AUTORIZADO

Econ. S. Paulino Labre A.

CDLA. LA ALBORADA VI ETAPA
MANZANA 607 - SOLAR 9
TELEFONO: 2249-481
CASILLA: 09-01-10485
GUAYAQUIL - ECUADOR

31 de marzo del 2010

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

02 JUN 2010

A los señores Accionistas de
Predialqu S. A.
Guayaquil, Ecuador

Informe sobre los estados financieros

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Predialqu S.A., que comprenden el balance general al 31 de diciembre del 2009, y los correspondientes estados de pérdidas y ganancias, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables importantes y otras notas explicativas. Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2008 fueron auditados por otro auditor externo independiente, quien emitió su dictamen sin salvedades con fecha 22 de abril del 2009.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros

2. La Administración de la Compañía 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 relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, ya sea debidas a fraude o a error; seleccionando y aplicando políticas contables apropiadas, y haciendo estimaciones contables que sean razonables de acuerdo con las circunstancias.

Responsabilidad del Auditor

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoria fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoria. Estas Normas requieren que cumplamos con requisitos éticos así como que planeemos y realicemos la auditoria para obtener seguridad razonable de que los estados financieros no contienen errores importantes. Una auditoría implica aplicar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros.

Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representación errónea de importancia relativa de los estados financieros, ya sea debida a fraude o a error. Al efectuar esas evaluaciones del riesgo, el auditor considera el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía, para diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Empresa. Una auditoría también incluye evaluar la propiedad de las políticas contables utilizadas y lo razonable de las estimaciones contables efectuadas por la Administración, así como evaluar la presentación general de los estados financieros.Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para expresar nuestra opinión de auditoría.

Opinión

4. En nuestra opinión, los estados financieros anteriormente referidos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Predialqu S. A. al 31 de diciembre del 2009, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Ecuatorianas de Contabilidad.

Asunto que se enfatiza

5. Según Resoluciones No. 08.G.DCS.010 del 20 de noviembre del 2008 y No. SC.DS.G.09.006 del 17 de diciembre del 2009, la Superintendencia de Compañías estableció el cronograma de adopción e implementación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) por parte de las compañías y entes sujetos a su control y vigilancia.

Econ. S. Paulino Labre A.
Reg. Nac. 8538
SC-RNAE 156

02 JUN 2010

PREDIALQU S. A.

BALANCE GENERAL

31 DE DICIEMBRE DEL 2009

ACTIVO

ACTIVO CORRIENTE:		
Cuentas por cobrar (Nota C)	US$	884,139
TOTAL DEL ACTIVO CORRIENTE		884,139
ACTIVOS FIJOS (Nota D)		233,297
TOTAL	US$	1,117,436

PASIVO Y PATRIMONIO

PASIVO CORRIENTE:		
Cuentas por pagar (Nota E)	US$	389
TOTAL DEL PASIVO CORRIENTE		389
PATRIMONIO:		
Acciones ordinarias y nominativas - autorizadas, suscritas y en circulación 125, de valor nominal US$ 10.00 c/u.		1,250
Reserva legal (Nota F)		625
Reserva de capital (Nota G)		26,327
Reservas por valuación (Nota H)		1,067,231
Ganancia del ejercicio		21,614
TOTAL DEL PATRIMONIO		1,117,047
TOTAL	US$	1,117,436

Ver notas a los estados financieros.

PREDIALQU S. A.

ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009

INGRESOS DE OPERACIONES:	
Arriendos	US$ 124,682
Otros ingresos	2,534
	127,216
GASTOS DE OPERACIONES:	
Honorarios	1,000
Impuestos y contribuciones	3,556
Depreciación	93,782
Otros gastos	59
	98,397
GANANCIA ANTES DEL IMPUESTO A LA RENTA	28,819
Impuesto a la renta causado (Nota J)	(7,205)
GANANCIA NETA	US$ 21,614

Ver notas a los estados financieros.

PREDIALQU S. A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

	Acciones comunes	Reservas legal y facultativa	Reserva de capital	Reservas por valuación	Ganancia del ejercicio
Saldo al 31 de diciembre del 2008	US$ 1,250	US$ 28,288	US$ 26,327	US$1,067,231	US$ 11,738
Transferencia		11,738			(11,738)
Dividendos pagados a accionistas		(39,401)			
Ganancia neta					21,614
Saldo al 31 de diciembre del 2009	US$ 1,250	US$ 625	US$ 26,327	US$1,067,231	US$ 21,614

Ver notas a los estados financieros.

PREDIALQU S. A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009

CONCILIACION DE LA GANANCIA NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACION:

Ganancia neta		US$ 21,614
Ajuste para conciliar la ganancia neta con el efectivo neto proveniente de las actividades de operación:		
Depreciación	US$ 93,782	
Total ajuste		93,782
Cambios en activos y pasivos:		
Aumento en cuentas por cobrar	(72,137)	
Aumento en cuentas por pagar	55	
Disminución en impuesto a la renta por pagar	(3,913)	(75,995)
Efectivo neto proveniente de las actividades de operación		39,401
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Pago de dividendos a accionistas	(39,401)	
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento		(39,401)
SALDO DEL EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO		US$ -

Ver notas a los estados financieros.

PREDIALQU S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009

A. INFORMACION GENERAL:

Predialqu S. A. (la Compañía) fue constituida el 30 de noviembre de 1984 en Guayaquil. Tiene por objeto la administración de bienes inmuebles propios o de terceros, y celebrar todos los contratos permitidos por las leyes ecuatorianas. No podrá ejercer el comercio ni la industria.

B. RESUMEN DE LAS POLITICAS DE CONTABILIDAD MAS IMPORTANTES:

Bases de presentación.- La Compañía mantiene sus registros contables en U.S. dólares y los estados financieros adjuntos han sido preparados de acuerdo con lo establecido en las Normas Ecuatorianas de Contabilidad, emitidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y que están vigentes hasta el 31 de diciembre del 2011, según lo dispuesto por la Superintendencia de Compañías. Mediante Resolución No. 08.G.DSC.010 de noviembre 20 del 2008, la Superintendencia de Compañías estableció un cronograma de aplicación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) por parte de las compañías y entes sujetos a su control y vigilancia, fijando períodos de transición a partir de los ejercicios económicos de los años 2009, 2010 y 2011.

Las cuentas por cobrar son valores por cobrar a compañía relacionada y otros.

Los activos fijos están contabilizados al costo más las revalorizaciones efectuadas hasta marzo 31/2000 de acuerdo con disposiciones legales. Las erogaciones por mantenimiento y reparaciones se cargan a gastos al incurrirse en ellas, mientras que las mejoras de importancia se capitalizan.

La depreciación se registra con cargo a los resultados del año y se calcula por el método de línea recta, tomando como base la vida útil estimada de los activos relacionados.

Los años de vida útil estimada y sus porcentajes de depreciación de los activos fijos son los siguientes:

Activos	Años	%
Edificios	20	5

Los ingresos ordinarios se reconocen cuando se los realiza.

Los gastos de operaciones se registran por el método de lo devengado.

PREDIALQU S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(Continuación)

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009

C. CUENTAS POR COBRAR:

Compañía relacionada (ver Nota J)	US$ 866,297
Deudores varios (Retenciones en la fuente, año 2005)	4,759
Retenciones en la fuente (saldos de los años 2008 y 2009)	13,083
	US$ 884,139

Las cuentas por cobrar a compañía relacionada no tienen fecha de vencimiento ni generan intereses.

D. ACTIVOS FIJOS:

Al costo:		
Saldo al 31 de diciembre del 2008		US$ 1,875,631
Saldo al 31 de diciembre del 2009		1,875,631
Depreciación acumulada:		
Saldo al 31 de diciembre del 2008		1,548,552
Adiciones		93,782
Saldo al 31 de diciembre del 2009		1,642,334
	Neto	US$ 233,297

E. CUENTAS POR PAGAR:

Proveedores de servicios	US$ 15
I.V.A. por pagar	374
	US$ 389

F. RESERVA LEGAL:

De acuerdo con la legislación vigente en el Ecuador, la Compañía debe transferir el 10% de su ganancia líquida anual a la reserva legal, hasta completar el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los socios, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital.

PREDIALQU S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(Continuación)

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009

G. RESERVA DE CAPITAL:

De acuerdo con la Resolución No. 01.Q.ICI.017 emitida por la Superintendencia de Compañías y publicada en el Registro Oficial No. 483 del 28 de diciembre del 2001, el saldo de esta cuenta no podrá distribuirse como utilidades ni utilizarse para pagar capital suscrito no pagado, pero podrá ser capitalizada, en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio concluido, si las hubiere, o devuelto a los accionistas en caso de liquidación de la Compañía.

H. RESERVAS POR VALUACION:

Corresponde al avalúo de local comercial ubicado en la ciudad de Guayaquil de propiedad de la Compañía, realizado el 31 de marzo del 2000 por una empresa evaluadora independiente.

I. IMPUESTO A LA RENTA:

De acuerdo con la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de Aplicación, la Compañía debe pagar la tarifa impositiva del 25% aplicable a las ganancias sujetas a distribución, o una tarifa impositiva del 15% aplicable a las ganancias sujetas a capitalización.

Para el cálculo del impuesto a la renta causado, se ha efectuado la conciliación tributaria.

J. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS:

Hasta el 31 de diciembre del 2009, los saldos y principales transacciones efectuadas con compañías y partes relacionadas, en similares términos y condiciones que con terceros, fueron las siguientes:

Saldos por cobrar (corto plazo) a:	
Compañía relacionada	US$ 866,297

K. PRECIOS DE TRANSFERENCIA:

El Servicio de Rentas Internas emitió el 25 de abril del 2008 la Resolución No. NAC-DGER 2008-464, en la cual se establecen nuevas normas en relación a las obligaciones tributarias que tienen los contribuyentes que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior,así: a) deben presentar el Anexo de Precios de Transferencia si las operaciones fueron por un monto superior a US$ 1,000,000, y b) deben presentar tanto el Anexo como el Informe Integral de Precios de Transferencia si las operaciones fueron por un monto acumulado superior a US$ 5,000,000.

L. EVENTOS POSTERIORES:

Entre el 31 de diciembre del 2009 y la fecha de emisión del Informe de auditoría externa (31 de marzo del 2010), no se han producido eventos o transacciones que,en opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros adjuntos.