

42440

**PREDIALQU S. A.**

-----

**INFORME DE AUDITORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010**



*Econ. S. Paulino Labre A.*

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

18 de marzo del 2011

## **INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE**

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

### **Informe sobre los estados financieros**

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Predialqu S.A., que comprenden el balance general al 31 de diciembre del 2010, 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.

### **Responsabilidad de la Administración por los estados financieros**

La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros, de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad, y del control interno necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de representaciones erróneas materiales, ya sea por fraude o error..

### **Responsabilidad del auditor**

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con ~~Normas Internacionales de Auditoría~~ Estas Normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y que la auditoría sea planeada y realizada para obtener seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de representaciones erróneas materiales.

Una auditoría implica realizar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la valoración de los riesgos de representación errónea, materiales de los estados financieros, ya sea por fraude o error. Al efectuar esas valoraciones de riesgos, el auditor considera el control interno relevante a la preparación y presenta-

ción razonable de los estados financieros de la Compañía, para diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no para expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Empresa. Una auditoría también incluye evaluar lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad 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**

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 2010, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad.

### **Enfasis de asunto**

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**



PREDIALQU S. A.  
BALANCE GENERAL  
31 DE DICIEMBRE DEL 2010

ACTIVO

ACTIVO CORRIENTE

Cuentas por cobrar (Nota C) US\$ 985,464

TOTAL DEL ACTIVO CORRIENTE 985,464

ACTIVOS FIJOS (Nota D) 139,516

TOTAL US\$ 1,124,980

PASIVO Y PATRIMONIO

PASIVO CORRIENTE

Cuentas por pagar (Nota E) US\$ 334

TOTAL DEL PASIVO CORRIENTE 334

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 facultativa (Nota G) 21,614

Reserva de capital (Nota H) 26,327

Reservas por valuación (Nota I) 1,067,231

Ganancia del ejercicio 7,599

TOTAL DEL PATRIMONIO 1,124,646

TOTAL US\$ 1,124,980

Ver notas a los estados financieros.

PREDIALQU S. A.

ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010

INGRESOS DE OPERACIONES

Arriendos (Nota K)	US\$ 111,324
Otros ingresos	<u>2,534</u>

113,858

GASTOS DE OPERACIONES

Honorarios	900
Impuestos y contribuciones	4,147
Depreciación	93,782
Otros gastos	<u>40</u>

98,869

GANANCIA ANTES DEL IMPUESTO A LA RENTA

14,989

Impuesto a la renta causado (Nota J)

(7,390)

GANANCIA NETA

US\$ 7,599

Ver notas a los estados financieros.

PREDIALQU S. A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

	<u>Acciones comunes</u>	<u>Reservas legal y facultativa</u>	<u>Reserva de capital</u>	<u>Reservas por valuación</u>	<u>Ganancia del ejercicio</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2009	US\$ 1,250	US\$ 625	US\$ 26,327	US\$1,067,231	US\$ 21,614
Transferencia		21,614			(21,614)
Ganancia neta	_____	_____	_____	_____	<u>7,599</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2010	<u>US\$ 1,250</u>	<u>US\$22,239</u>	<u>US\$ 26,327</u>	<u>US\$1,067,231</u>	<u>US\$ 7,599</u>

Ver notas a los estados financieros.

PREDIALQU S. A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010

FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACION

Ganancia neta		US\$ 7,599
Ajuste por:		
Depreciación		93,781
Aumento en cuentas por cobrar	US\$ (101,325)	
Disminución en cuentas por pagar	____(55)	(101,380)
Flujo de efectivo de actividades de operación		US\$ -

PREDIALQU S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010

A. INFORMACION GENERAL

Predialqu S. A. (la Compañía) fue constituida el 30 de noviembre de 1984 en Guayaquil. Tiene por objeto la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles, y celebrar todos los contratos permitidos por las leyes ecuatorianas.

B. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS 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 periodos de transición a partir de los ejercicios económicos de los años 2009, 2010 y 2011.

La preparación de los estados financieros requiere que la Administración realice ciertas estimaciones contables que inciden en la valuación y presentación de algunas partidas de activos y pasivos, y en la determinación de los resultados, así como la revelación de activos y pasivos contingentes. Tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento; sin embargo, hechos posteriores podrían ocasionar que, en ciertos casos, los resultados finales difieran de los montos estimados por la Administración

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:

<u>Activos</u>	<u>Años</u>	<u>%</u>
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 2010

C. CUENTAS POR COBRAR

Compañía relacionada (ver Nota K)	US\$ 966,106
Retenciones en la fuente	11,052
Deudores varios	<u>8,306</u>
	US\$ 985,464
	=====

La cuenta por cobrar a compañía relacionada no tiene fecha de vencimiento ni genera intereses.

D. ACTIVOS FIJOS

Al costo:	
Saldo al 31 de diciembre del 2009	US\$ <u>1,875,631</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2010	1,875,631
Depreciación acumulada:	
Saldo al 31 de diciembre del 2009	1,642,334
Adiciones	<u>93,781</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2010	<u>1,736,115</u>
	Neto US\$ <u>139,516</u>
	=====

E. CUENTAS POR PAGAR

I.V.A. por pagar	US\$ <u>334</u>
	US\$ 334
	=====

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 2010

G. RESERVA FACULTATIVA

El saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas de la Compañía y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos, tales como reliquidación de impuestos, etc..

H. 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.

I. 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 valuadora independiente.

J. 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% en el caso de que se reinviertan las ganancias. Sin embargo, dicha Ley establece calcular y efectuar el pago de un anticipo mínimo por concepto de impuesto a la renta, el cual, si es mayor que el valor del impuesto a la renta causado se convierte en pago definitivo de impuesto a la renta.

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

K. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Hasta el 31 de diciembre del 2010, 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 (ver Nota C)	US\$ 966,106
Arriendos cobrados a compañía relacionada	111,324

PREDIALQU S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(Continuación)

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010

L. 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 establece 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.

M. COMPROMISOS

La Compañía ha suscrito un Contrato de arrendamiento con una compañía relacionada de un local situado en el Centro Comercial Albán Borja.

N. EVENTOS POSTERIORES

Entre el 31 de diciembre del 2010 y la fecha de emisión del Informe de auditoría externa (18 de marzo del 2011), 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.

---