

**PREDIALQU S. A.**

-----

**INFORME DE AUDITORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011**





Econ. S. Paulino Labre A.

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

6 de marzo de 2012

### **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 2011, 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.

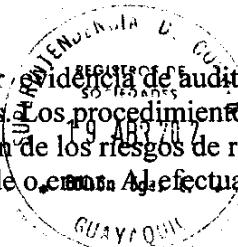
#### **Responsabilidad de la Administración por los estados financieros**

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 valora-



ciones de riesgos, 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 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.

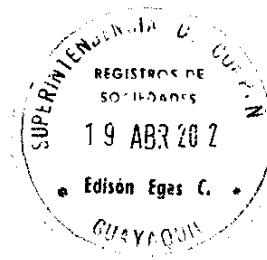
### **Opinión**

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 2011, 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.

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



PREDIALQU S. A.

BALANCE GENERAL

31 DE DICIEMBRE DEL 2011

ACTIVO

ACTIVO CORRIENTE

Cuentas por cobrar (Nota C) US\$ 1,104,210

TOTAL DEL ACTIVO CORRIENTE 1,104,210

ACTIVOS FIJOS (Nota D)

TOTAL US\$ 1,149,944  
=====

PASIVO Y PATRIMONIO

PASIVO CORRIENTE

Cuentas por pagar (Nota E) US\$ 384

TOTAL DEL PASIVO CORRIENTE 384

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) 29,213

Reserva de capital (Nota H) 26,327

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

Ganancia del ejercicio 24,914

TOTAL DEL PATRIMONIO 1,149,560

TOTAL US\$ 1,149,944  
=====

Ver notas a los estados financieros.

PREDIALQU S. A.

ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011

INGRESOS DE OPERACIONES

Arriendos (Nota K)	US\$ 128,022
Otros ingresos	<u>2,587</u>

130,609

GASTOS DE OPERACIONES

Honorarios	311
Impuestos y contribuciones	3,682
Depreciación	93,782
Otros gastos	<u>53</u>

97,828

GANANCIA ANTES DEL IMPUESTO A LA RENTA

32,781

Impuesto a la renta causado (Nota J)	<u>(7,867)</u>
--------------------------------------	----------------

GANANCIA NETA

US\$ 24,914

=====

Ver notas a los estados financieros.

PREDIALQU S. A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

	<u>Capital social</u>	<u>Reserva legal</u>	<u>Reserva facultativa</u>	<u>Reserva de capital</u>	<u>Reserva por valuación</u>	<u>Ganancia del ejercicio</u>	<u>Total</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2010	US\$ 1,250	US\$ 625	US\$ 21,614	US\$ 26,327	US\$1,067,231	US\$ 7,599	US\$ 1,124,646
Transferencia				7,599		(7,599)	-
Ganancia neta	—	—	—	—	—	<u>24,914</u>	<u>24,914</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2011	US\$ 1,250	US\$ 625	US\$ 29,213	US\$ 26,327	US\$1,067,231	US\$24,914	US\$ 1,149,560

Ver notas a los estados financieros.

PREDIALQU S. A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011

**FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACION**

Ganancia neta	US\$ 24,914
Ajuste por:	
Depreciación	93,782
Cambios en activos y pasivos:	
Aumento en cuentas por cobrar	US\$ (118,746)
Aumento en cuentas por pagar	<u>50</u> (118,696)
Flujos de efectivo por actividades de operación	US\$ -

PREDIALQU S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011

**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.

La emisión de los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2011 fue aprobada por la Administración de la Compañía el 14 de febrero del 2012.

**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.

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 son inmuebles mantenidos con la finalidad de obtener rentas por arrendamiento y se reconocen por su valor razonable, determinado en base a valoraciones realizadas por una empresa valuadora independiente.

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 las propiedades de inversión son los siguientes:

<u>Activos</u>	<u>Años</u>	<u>%</u>
Edificios	20	5

Beneficios a los empleados.- La Compañía no tiene empleados en relación de dependencia, y por lo tanto, no provisiona contablemente la jubilación patronal y la bonificación por desahucio.

PREDIALQU S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(Continuación)

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011

**B. RESUMEN DE LAS POLITICAS DE CONTABILIDAD MAS IMPORTANTES (Cont.)**

Los ingresos ordinarios provenientes del arrendamiento son reconocidos en resultados cuando se realizan.

Los gastos de operaciones se registran por el método de lo devengado, incluyendo los impuestos, contribuciones y otros gastos.

**C. CUENTAS POR COBRAR**

Compañía relacionada (ver Nota K)	US\$ 1,092,358
Crédito fiscal de años anteriores	11,652
Deudores varios	<u>200</u>
	US\$ 1,104,210
	<u>=====</u>

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 2010	US\$ <u>1,875,631</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2011	<u>1,875,631</u>
Depreciación acumulada:	
Saldo al 31 de diciembre del 2010	1,736,115
Adiciones	<u>93,782</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2011	<u>1,829,897</u>
	Neto      US\$    45,734
	<u>=====</u>

**E. CUENTAS POR PAGAR**

I.V.A. por pagar	US\$ 384
	<u>=====</u>

PREDIALQU S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(Continuación)

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011

**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.

**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.SC.ICI.CPAIFRS.G.11.07 emitida por la Superintendencia de Compañías y publicada en el Registro Oficial No. 566 del 28 de octubre del 2011, el saldo acreedor de esta cuenta podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

**I. RESERVA POR VALUACION**

Corresponde al avalúo realizado el 31 de marzo del 2000 por una empresa valuadora independiente del local comercial ubicado en la ciudad de Guayaquil de propiedad de la Compañía. Al 31 de diciembre del 2011, la Administración no ha considerado necesario realizar un nuevo avalúo.

**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 24% aplicable a las ganancias sujetas a distribución, o una tarifa impositiva del 14% en el caso de que se reinvertan 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.

PREDIALQU S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(Continuación)

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011

**K. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS**

Hasta el 31 de diciembre del 2011, 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\$ 1,092,358
Arriendos cobrados a compañía relacionada	128,022

**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 de su local situado en el Centro Comercial Albán Borja con una compañía relacionada.

**N. EVENTOS POSTERIORES**

Entre el 31 de diciembre del 2011 y la fecha de emisión del Informe de auditoría externa (6 de marzo del 2012), 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.

---