

C.P.A. Carlos A. Hidalgo Reto
AUDITOR EXTERNO INDEPENDIENTE

Exp # 42440

**A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS DE
PREDIALQU S. A.**

He examinado el Balance General de **PREDIALQU S. A.**, al 31 de Diciembre del 2006, el Estado de Resultados, Estado de Patrimonio de los Accionistas y el Estado de Flujos de Efectivo, que le son relativos por el año que termino en esa fecha. Estos Estados son responsabilidad de la Gerencia de la Compañía. Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre los Estados Financieros basándome en mi Auditoría.

Mi examen se efectuó de acuerdo con normas de Auditoría generalmente aceptadas. Estas normas requieren de la ejecución de una Auditoría que tenga como objetivo obtener una seguridad razonable y determinar si los Estados Financieros se encuentran libres de errores importantes. La Auditoría incluyo aquellas pruebas de los Registros de Contabilidad y otros procedimientos de Auditoría que respaldan las transacciones registradas y su relación con los Estados Financieros. La Auditoría también incluyo la determinación del uso de los principios de contabilidad generalmente aceptados y las normas de contabilidad establecidas por la Superintendencia de Compañías, de las estimaciones importantes realizadas por la compañía; así como la evaluación en conjunto de la presentación de los Estados Financieros. La Auditoría efectuada establece bases razonables para mi opinión.

En mi opinión los Estados financieros antes mencionados presentan razonablemente la Situación Financiera de **PREDIALQU S. A.**, al 31 de Diciembre del 2006, el resultado de sus operaciones y los cambios en sus Flujos de Efectivo de conformidad con los principios de contabilidad generalmente aceptados.



C. P. A. Carlos A. Hidalgo Reto
SC-RNAE No. 038
RNC No. 9104



Guayaquil, Marzo 15 del 2007

PREDIALQU S. A.
BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006
EXPRESADO EN DOLARES

	Notas	
ACTIVO		
Corriente		
Cuentas por Cobrar	2	586.947
Total Activo Corriente		<u>586.947</u>
Propiedad y Equipos Neto	3	518.899
Total Activo		<u><u>1.105.846</u></u>

PREDIALQU S. A.
BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006
EXPRESADO EN DOLARES

Notas

PASIVO Y PATRIMONIO

Corriente

Cuentas por Pagar 1.728

Total Pasivo Corriente 1.728

Patrimonio

Capital Social 4 1.250

Reserva Legal 5 625

Reserva Facultativa 4.495

Reserva de Capital 26.327

Reserva de Valuación 1.067.231

Utilidad del Ejercicio 4.190

Total Patrimonio 1.104.118

Total Pasivo y Patrimonio 1.105.846

Véanse las notas que acompañan a los Estados Financieros

PREDIALQU S. A.
ESTADO DE RESULTADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006
EXPRESADO EN DOLARES

	Notas	
Ingresos		
Ventas		99.600
Gastos		
Administrativos		-93.977

Total Gastos		-93.977

Utilidad Antes Impuesto a la Renta		5.623
Impuesto a la Renta	6	-1.433

Utilidad Después de Impuesto a la Renta		4.190
		=====

Véanse las notas que acompañan a los Estados Financieros

PREDIALQU S. A.
ESTADO DE PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006
EXPRESADO EN DOLARES

CAPITAL SOCIAL

Saldo al Inicio y Final del Año 1.250

RESERVA LEGAL

Saldo al Inicio y Final del Año 625

RESERVA DE CAPITAL

Saldo al Inicio y Final del Año 26.327

RESERVA DE VALUACION

Saldo al Inicio y Final del Año 1.067.231

RESULTADOS ACUMULADOS

Reserva Facultativa 4.495

Utilidad del Ejercicio 4.190

Total 8.685

Total Patrimonio de los Accionistas 1.104.118

PREDIALQU S. A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006
EXPRESADO EN DOLARES

Utilidad del Ejercicio	4.190
Ajustes para conciliar la Utilidad Neta	
Depreciaciones y Amortizaciones	89.782
(Aumento) Disminución en:	
Cuentas por Cobrar	-95.400
Aumento (Disminución) en:	
Cuentas por Pagar	1.428
Efectivo al Inicio y Final del Año	<u>0</u>

PREDIALQU S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006

1. RESUMEN DE POLITICAS IMPORTANTES DE CONTABILIDAD

PREDIALQU S. A., es una Compañía Inmobiliaria. Sus principales políticas de contabilidad se detallan a continuación:

a) Base de presentación de los Estados Financieros

Los Estados Financieros adjuntos hasta el 31 de Diciembre del 2006 fueron preparados de acuerdo con normas y prácticas contables establecidas ó autorizadas por la Superintendencia de Compañía.

b) Propiedad

La Propiedad se haya registrada de acuerdo a la NEC 17, efectuada de acuerdo a disposiciones legales. Las renovaciones y mejoras importantes se capitalizan, mientras que los reemplazos menores y mantenimientos que no alargan la vida útil del activo se cargan a gastos.

c) Depreciaciones

Edificios e Instalaciones	5%
---------------------------	----

(Expresado en Dólares)

2. CUENTAS POR COBRAR

Relacionadas: Credicosa	572.992
Impuestos	13.955

Total	586.947
	=====

La cuenta relacionada se maneja bajo el sistema de cuenta corriente y no generan rendimiento.
Ver Nota 8

3. PROPIEDAD Y EQUIPOS

	SALDO AL 31/12/2005	INCREMENTO	SALDO AL 31/12/2006
Edificio	1.875.632	0	1.875.632
Depreciación Acumulada	-1.266.951	-89.782	-1.356.733
	-----	-----	-----
Neto	608.681	-89.782	518.899
	=====	=====	=====

4. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de Diciembre de 2006, el Capital Social consiste de 125 acciones ordinarias.
De US\$ 10.00 cada una

5. RESERVA LEGAL

La Ley de Compañía exige que las compañías anónimas transfieran a Reserva Legal un porcentaje no menor del 10% de las utilidades hasta igualar por lo menos el 50% del Capital Social de la compañía. Dicha reserva no está sujeta a distribución excepto en el caso de liquidación de la compañía, pero puede ser utilizada para aumento de capital o para cubrir pérdidas en las operaciones. Al 31 de Diciembre del 2006 la compañía ya cubrió ese momento.

6. IMPUESTO A LA RENTA

Las Autoridades Fiscales no han revisado las declaraciones del impuesto a la renta presentada por la compañía hasta el 31 de Diciembre del 2005.

7. ACCIONISTAS

La compañía no ha entregado ni recibido préstamos de los Accionistas.

8. RELACIONADAS

Movimiento neto revelado en la nota 2.

COMPAÑÍA	SALDO AL 31/12/2005	INCREMENTO	SALDO AL 31/12/2006
Por Cobrar Corto Plazo			
Credicosa S.A.	474.900	98.092	572.992
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>

9. CUENTAS POR COBRAR Y POR PAGAR CON REAJUSTE PACTADO SOBRE EL CAPITAL

No existen cuentas por cobrar y por pagar con reajuste pactado sobre el capital.

10. PROVISIONES DE IMPUESTOS, BENEFICIOS SOCIALES Y JUBILACION PATRONAL

No hay incrementos significativos en las provisiones de impuestos, beneficios sociales y jubilación patronal, la Compañía no tiene empleados.

11. ACTIVOS Y PASIVOS CONTINGENTES

No se registran activos y pasivos contingentes.

12. ACONTECIMIENTOS RELEVANTES HASTA LA FECHA DE EMISION DEL INFORME

No existieron acontecimientos relevantes hasta la fecha de emisión del informe.

13. COMENTARIOS SOBRE RECOMENDACIONES AÑOS ANTERIORES

La compañía tiene un buen control interno.