

42.496

INMOBILIARIA PREFIVE S.A.

**ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS
EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004 Y 2003**

CON EL INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES



INMOBILIARIA PREFIVE S.A.

**ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004 Y 2003**

INDICE

Páginas No.

Informe de los Auditores Independientes	3 - 4
Balances generales	5
Estados de flujos de efectivo	6 - 7
Notas a los estados financieros	8 - 12

Abreviaturas usadas:

US\$.	- Dólares de los Estados Unidos de América (E.U.A.)
NEC	- Normas Ecuatorianas de Contabilidad
NIC	- Normas Internacionales de Contabilidad





Edificio Induauto Av. Quito 806 y 9 de Octubre
Piso 5 - Oficina 501 - 503 • Casilla: 09-01-9453
Telfs: (593-4) 2296281 / 2280159
Telefax: (593-4) 2296912
e-mail: mri_ecuador@telconet.net
Guayaquil - Ecuador

Edificio Proinco Calisto Av. Amazonas y Robles
Piso 8 - Oficina 812
Telefax: (593-2) 2239808 / 2239809
e-mail: mri_ecuador@telconet.net
Quito - Ecuador

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta General de Accionistas de
INMOBILIARIA PREFIVE S.A.:

1. Hemos auditado el balance general adjunto de **INMOBILIARIA PREFIVE S.A.** al 31 de diciembre del 2004 y el correspondiente estado de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la administración de **INMOBILIARIA PREFIVE S.A.**. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros, basada en nuestra auditoría. Los estados de resultado y de cambios en el patrimonio de los accionistas correspondientes al 2004, no se presentan en razón de que no existieron transacciones acumuladas sobre cuentas deudoras y acreedoras, nota 1.
2. Excepto por lo mencionado en el párrafo 3, efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en la República del Ecuador. Estas normas requieren que planifiquemos y ejecutemos la auditoría para obtener una 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. Una auditoría incluye también la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones importantes hechas por la administración, así como una evaluación de la presentación de los estados financieros en su conjunto. Consideramos que nuestra auditoría proveen una base razonable para expresar una opinión.
3. Al 31 de diciembre del 2004, las siguientes situaciones constituyen limitaciones al alcance de nuestro trabajo, tal como se detalla a continuación:
 - No hemos obtenido evidencia y su respectiva documentación con respecto a la preparación de las conciliaciones bancarias correspondiente a los meses desde enero 1 y hasta noviembre 30 del 2004, las que incluyen movimientos deudores y acreedores por US\$. 176,959 y US\$. 173,172, respectivamente.
 - No nos fue proporcionado documentación de soporte que respalde la presentación del saldo al 1 de enero del 2004 de las propiedades, neto por US\$. 1,645,750 como tampoco de los movimientos contables del año 2004, consistentes en adiciones que ascienden a US\$. 145,751 y de la compensación con el saldo de la cuentas por pagar (partes relacionadas) por US\$. 1,200,261, notas 2 y 3.
 - No hemos obtenido documentación de soporte que respalde transacciones efectuadas por US\$. 163,974, que corresponden a partes relacionadas, nota 3.
 - No hemos obtenido respuesta a nuestra solicitud de confirmación enviada a una institución bancaria en donde la Compañía mantiene préstamo por US\$. 394,942, nota 4.

Debido a lo comentado, no fue posible asegurarnos de la eventual existencia de otras transacciones y revelaciones que podrían existir sobre los referidos saldos presentados en los estados financieros adjuntos a través de la aplicación de otros procedimientos de auditoría.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta General de Accionistas de

INMOBILIARIA PREFIVE S.A.:

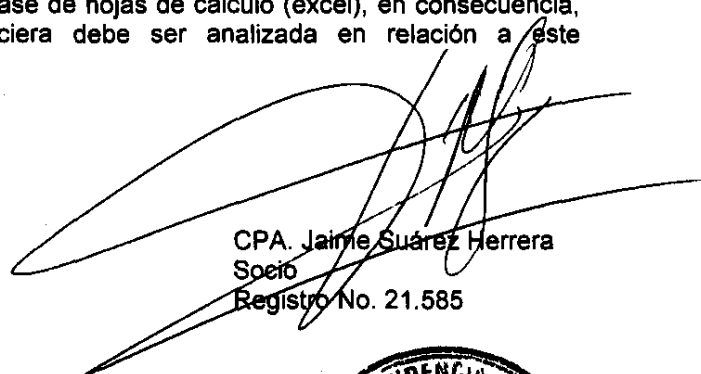
Página No. 2

4. En nuestra opinión, debido a las limitaciones en el alcance de nuestro trabajo comentadas en el párrafo 3, los estados financieros mencionados en el párrafo 1, presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **INMOBILIARIA PREFIVE S.A.** al 31 de diciembre del 2004 y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en la República del Ecuador.
5. Los estados financieros de **INMOBILIARIA PREFIVE S.A.** del año 2003, fueron auditados por otros auditores (persona jurídica), con base a las normas de auditoría generalmente aceptadas en la República del Ecuador y sobre los cuales en junio 15 del 2004 se procedió a emitir el informe respectivo que contenía, una opinión sin salvedades, respecto a la presentación razonable de la situación financiera, de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en la República del Ecuador.
6. Desde mayo de 1985, la Compañía registra sus transacciones de contabilidad, acumula sus movimientos contables y presenta sus estados financieros tanto a la Administración como a los Organismos de Control en Ecuador, sobre base de hojas de cálculo (excel), en consecuencia, la interpretación de la información financiera debe ser analizada en relación a este acontecimiento.



MREMOORES CIA. LTDA.
SC-RNAE-2 No. 676

Julio 31 del 2012
Guayaquil - Ecuador



CPA. Jaime Suárez Herrera
Socio
Registro No. 21.585



INMOBILIARIA PREFIVE S.A.**BALANCES GENERALES
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004 Y 2003
(Expresados en Dólares)**

<u>Notas</u>	<u>ACTIVOS</u>	<u>2004</u>	<u>2003</u>
	ACTIVOS CORRIENTES:		
	Efectivo en banco	4,044	0
	Cuentas por cobrar	0	7,000
	Gastos pagados por anticipado	0	41
	TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	4,044	7,041
	ACTIVOS NO CORRIENTES:		
2	Propiedades, neto	837,086	1,735,732
	Otros activos	0	18,494
	TOTAL ACTIVOS	841,130	1,761,267
	<u>PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u>		
	PASIVO CORRIENTE:		
3	Cuentas por pagar	433,167	1,297,982
4	Obligaciones bancaria a corto plazo	90,770	120,228
	TOTAL PASIVO CORRIENTE	523,937	1,418,210
	PASIVO NO CORRIENTE:		
4	Obligación bancaria a largo plazo	304,172	330,036
	TOTAL PASIVOS	828,109	1,748,246
	<u>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:</u>		
5	Capital social	800	800
1	Reserva legal, facultativa y de capital	12,221	12,221
	TOTAL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS	13,021	13,021
	TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS	841,130	1,761,267

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA PREFIVE S.A.
**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
 POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004 Y 2003
 (Expresados en Dólares)**

	<u>2004</u>	<u>2003</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</u>		
Fondos recibidos de partes relacionadas, neto	<u>360,941</u>	<u>650,605</u>
Efectivo provisto por las actividades de operación	<u>360,941</u>	<u>650,605</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</u>		
Adquisición de activos fijos, neto	<u>(301,575)</u>	<u>(721,455)</u>
Efectivo utilizado por las actividades de inversión	<u>(301,575)</u>	<u>(721,455)</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</u>		
Obligaciones bancarias, neto de cancelaciones	<u>(55,322)</u>	<u>60,314</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento	<u>(55,322)</u>	<u>60,314</u>
Aumento neto del efectivo	4,044	10,536
Efectivo en bancos al inicio del período	<u>0</u>	<u>0</u>
Efectivo en bancos al final del período	<u>4,044</u>	<u>0</u>
Ver notas a los estados financieros		

INMOBILIARIA PREFIVE S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
CONCILIACION LAS ACTIVIDADES DE OPERACION
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004 Y 2003
(Expresados en Dólares)

	<u>2004</u>	<u>2003</u>
UTILIDAD (PERDIDA) NETA DEL EJERCICIO	0	0
AJUSTES PARA CONCILIAR CON EL EFECTIVO		
PROVISTO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Depreciación	0	13
(Aumento) Disminución en:		
Cuentas por cobrar	7,000	0
Gastos pagados por anticipado	41	(41)
Otros activos	18,494	(5,529)
Aumento (Disminución) en:		
Cuentas por pagar	<u>335,406</u>	<u>656,162</u>
Total ajustes	<u>360,941</u>	<u>650,605</u>
EFFECTIVO PROVISTO POR LAS ACTIVIDADES DE		
OPERACIÓN	<u>353,941</u>	<u>650,605</u>

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA PREFIVE S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004 Y 2003****1. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES**

INMOBILIARIA PREFIVE S.A.- Fue constituida en Guayaquil – Ecuador el 28 de febrero de 1985 e inscrita en el Registro Mercantil el 23 de abril de ese año. Su domicilio social, oficinas administrativas y planta están en la ciudad de Guayaquil. Su actividad principal es la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles. La Compañía tiene asignado por el Servicio de Rentas Internas, el Registro Único de Contribuyentes No. 0990750211001.

Operaciones.- Desde el 1 de enero del 2003 y hasta el 31 de diciembre del 2011, la Compañía no ha generado operaciones como consecuencia de su actividad principal, razón por la cual por los doce meses terminados al 31 de diciembre del 2004, no se presentan como parte de los estados financieros adjuntos, los estados de resultado y de cambios en el patrimonio de los accionistas. A la fecha de emisión de este informe (julio 31 del 2012), las declaraciones de impuesto a la renta desde el año 2004, están a disposición para la revisión de las autoridades fiscales. La Administración considera que de existir revisiones posteriores las posibles observaciones que surjan no serán significativas.

Base de presentación.- Los estados financieros adjuntos son presentados en dólares de los Estados Unidos de América, moneda adoptada por la República del Ecuador en marzo del 2000, y sus registros contables son preparados con base en las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) emitidas por la Federación Nacional de Contadores Públicos del Ecuador y aprobadas por la Superintendencia de Compañías. Los estados financieros correspondientes al año 2004, fueron presentados por parte de la Administración de la Compañía a la Superintendencia de Compañías del Ecuador el 13 de febrero del 2007.

Hasta el 31 de diciembre del 2004 la Federación Nacional de Contadores Públicos del Ecuador, ha emitido veintisiete NEC, las cuales son similares a las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) de las cuales se derivan; sin embargo, las NEC emitidas no han sido actualizadas considerando los cambios o enmiendas recientes efectuadas en las NIC. En el futuro se planea adoptar todas las NIC; no obstante, actualmente para aquellas situaciones específicas que no están consideradas por las NEC se recomienda que las NIC provean los lineamientos a seguirse como principios de contabilidad generalmente aceptados en la República del Ecuador.

Propiedades, neto.- Las propiedades, maquinaria y equipos, adquiridos con posterioridad al 31 de diciembre del 2001, están registrados al costo de adquisición y a valor de mercado aquellos activos adquiridos o absorbidos hasta esa fecha. Los pagos por mantenimiento de importancia se capitalizan. Los activos fijos en uso se deprecian aplicando el método de línea recta. Las tasas de depreciación anual de las propiedades, maquinaria y equipos son las siguientes:

<u>Activos</u>	<u>Tasa</u>
Edificio	5%

Reserva legal.- La Ley de Compañías requiere que el 10% de la utilidad neta anual sea apropiada como reserva legal, hasta que represente por lo menos el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumento de capital.

1. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (Continuación)

Reserva facultativa.- La Ley de Compañías permite constituir reservas especiales o de libre disposición, mediante la apropiación parcial de la utilidad neta anual, en los porcentajes y para los objetivos establecidos por el Estatuto Social o la Junta General de Accionistas.

Reserva de capital.- De acuerdo con Resolución No. 01.Q.ICI.017 emitida por la Superintendencia de Compañías, publicada en el R.O. No. 483 del 28 de diciembre del 2002, el saldo de la cuenta reserva de capital no podrá distribuirse como utilidades ni utilizarse para pagar capital suscrito no pagado, en cambio podrá ser capitalizado, en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio concluido, si las hubiere y de la compensación contable del saldo deudor de la cuenta reserva por valuación, o devuelto a los accionistas en caso de liquidación de la Compañía.

Intereses pagados.- Son reconocidos con cargo a cuentas por pagar (partes relacionadas), con base al método del efectivo y son originados por el préstamo bancario, nota 4.

Uso de estimaciones.- La preparación de los estados financieros de acuerdo a los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador, requieren que la gerencia efectúe ciertas estimaciones y utilice ciertos supuestos, para determinar la valuación de algunas de las partidas incluidas en los estados financieros, y para efectuar las revelaciones que se requiere presentar en los mismos. Aún cuando pueden llegar a diferir de su efecto final, la gerencia considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron adecuados en las circunstancias.

2. PROPIEDADES, NETO

Al 31 de diciembre del 2004 y 2003, un detalle es el siguiente:

	<u>2004</u>	<u>2003</u>
	(Dólares)	
Terreno	89,982	89,982
Edificio	747,104	221
Construcciones en curso	<u>0</u>	<u>1,645,529</u>
Total	<u>837,086</u>	<u>1,735,732</u>

Durante los años 2004 y 2003, el movimiento de propiedades, neto fue el siguiente:

	<u>2004</u>	<u>2003</u>
	(Dólares)	
Saldo inicial, neto	1,735,732	1,014,290
Adiciones	301,575	721,456
Transferencia a pasivos (partes relacionadas)	(1,200,261)	0
Otros	<u>40</u>	<u>(14)</u>
Saldo final, neto	<u>837,086</u>	<u>1,735,732</u>

Adiciones.- Al 31 de diciembre del 2004, representan compras de bienes y de servicios efectuadas por US\$. 155,824 y reconocimiento de cargos financieros por US\$. 145,751 efectuados por parte de Plásticos del Litoral S. A. (partes relacionadas) y de los cuales sobre la totalidad de las adiciones, no existe la documentación de soporte necesaria.

2. PROPIEDADES. NETO (Continuación)

Transferencia a pasivos (partes relacionadas).- Al 31 de diciembre del 2004, la transacción total ascendió a US\$. 1,947,104 de los cuales US\$. 747,104 fueron reclasificados a la cuenta de edificio y US\$. 1,200,000 se compensaron contablemente con saldos de cuentas de pasivos (cuenta por pagar) de Plásticos del Litoral S. A. (partes relacionadas) y de los cuales no existe evidencia necesaria.

3. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2004, un detalle es el siguiente:

	<u>2004</u>	<u>2003</u>
	(Dólares)	
Sr. Jaime Simón I.	312,293	148,318
Plásticos del Litoral S.A., nota 2	<u>120,874</u>	<u>1,149,664</u>
Total	<u>433,167</u>	<u>1,297,982</u>

Sr. Jaime Simón I.- Al 31 de diciembre del 2004, corresponde a entrega mensual de fondos a la Compañía en concepto de préstamos por US\$. 163,974. Hasta el 31 de diciembre del 2003, el saldo de esta cuenta era de US\$. 148,319. La entrega de estos fondos no tiene fecha de vencimiento establecido y no devengan intereses.

4. OBLIGACION BANCARIA A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2004, corresponde a préstamo recibido en marzo 24 del 2004 por US\$. 432,000 de parte del Banco Bolivariano S.A. (Operación OB No. 51257) a tres años plazo y tasa de interés anual reajutable cada tres meses del 10.73% y del cual se han cancelado US\$. 37,058 que incluye capital e intereses, nota 1. Hasta el 31 de diciembre del 2003, el saldo de esta cuenta era de US\$. 450,264, el mismo que fue renovado por US\$. 432,000.

5. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Capital social.- Al 31 de diciembre del 2004, está representado por 20.000 acciones ordinarias y nominativas de US\$. 0.04 cada acción, de propiedad de Spectra Business Corp. de nacionalidad Islas Virgenes Británicas. Hasta la fecha de emisión de este informe (julio 31 del 2012), la Compañía mantiene un accionista adicional (Cline Holding Business Limited) de nacionalidad Islas Virgenes con 1 acción (Spectra Business Corp con 19.999 acciones).

6. RECLASIFICACIONES

Ciertos saldos de los estados financieros adjuntos por el año terminado al 31 de diciembre del 2004, han sido reclasificados, tal es el caso de US\$. 90,770 que fueron registrados de obligaciones bancarias de largo a corto plazo, para propósito de presentación de este informe a la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

7. EVENTOS SUBSECUENTES

• Aspectos Contables.-

La Superintendencia de Compañías mediante Resoluciones No. 06.Q.ICI.003 y No. 06.Q.ICI.004 publicadas en el R.O. No. 348 de septiembre 4 del 2006, dispuso que las NIAA

7. EVENTOS SUBSECUENTES (Continuación)

y NIIF respectivamente, sean de aplicación obligatoria a partir de enero 1 del año 2009 por parte de las entidades sujetas a su control y vigilancia, decisión que fue ratificada con la Resolución No. ADM No. 08199 publicada en el Suplemento del R.O. No. 378 de julio 10 del 2008.

El 20 de noviembre del 2008, la Superintendencia de Compañías emitió la Resolución No. 08.G.DSC.010 publicada en el R.O. No. 498, que establecía un cronograma de aplicación obligatoria de las NIIF por parte de las entidades sujetas a su control y vigilancia. Con base a la mencionada disposición legal, la Compañía debe aplicar obligatoriamente las NIIF a partir de enero 1 del año 2012, teniendo como período de transición el año 2011.

El 23 de diciembre del 2009, la Superintendencia de Compañías emitió la Resolución No. SC.DS.G.09.008 que fue publicada en el R.O. No. 94, mediante la cual se estableció un instructivo complementario destinado para la implementación de los principios contables (NIIF) para las entidades sujetas a su control y vigilancia.

Durante el año 2011, la Superintendencia de Compañías del Ecuador, procedió a emitir las siguientes disposiciones: Resolución SC.ICI.CPAIFRS.G.11007, publicada en octubre 28 del 2011 (*Destino de los saldos de las cuentas reserva de capital, reserva por donaciones, reserva por valuación o superávit por revaluación de inversiones, resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF y la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades – PYMES, superávit por valuación, utilidades de compañías holding y controladoras y designación e informe de peritos*), Resolución SC.ICI.CPAIFRS.G.11010 publicada en octubre 11 del 2011 (*Aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF y de la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades – PYMES para las compañías sujetas al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías del Ecuador*) y Resolución SC.ICI.CPAIFRS.G.11.015 publicada en diciembre 30 del 2011 (*Normar en la adopción por primera vez de las NIIF para las PYMES, la utilización del valor razonable o revaluación como costo atribuido, en el caso de los bienes inmuebles*).

Como parte del referido proceso de transición y de disposición legal, la Compañía debe cumplir con la presentación del cronograma de implementación, ante la Superintendencia de Compañías y debe incluir lo siguiente:

- Plan de capacitación.
- Plan de implementación.
- Fecha del diagnóstico de los principales impactos.

Adicionalmente, la Compañía debe elaborar para los respectivos períodos de transición, lo siguiente:

- Conciliación del patrimonio neto de los accionistas reportado en base a Normas Ecuatorianas de Contabilidad y correspondiente al 31 de diciembre del 2011 y 2010, al patrimonio neto de los accionistas convertido bajo Normas Internacionales de Información Financiera, al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2010.
- Conciliación del estado de resultado (utilidad del período) en base a Normas Ecuatorianas de Contabilidad al estado de resultado bajo Normas Internacionales de Información Financiera, al 31 de diciembre del 2011.
- Revelación de asuntos y/o ajustes materiales si los existieren al estado de flujos efectivo del 31 de diciembre del 2011, según el caso, previamente presentado bajo Normas Ecuatorianas de Contabilidad.

7. **EVENTOS SUBSECUENTES (Continuación)**

El 9 de mayo y 3 de agosto del 2012, la Compañía, procedió a presentar ante la Superintendencia de Compañías, el cronograma de implementación y conciliación del patrimonio, respectivamente.

- **Aspectos Fiscales y Societarios.-**

El 13 de enero del 2010, la Compañía procedió a dar cumplimiento a lo establecido por la Superintendencia de Compañías del Ecuador, la misma que en septiembre 7 del 2009, publicó a través de la Resolución No. SC.SG.SRS.G.09.02 un instructivo mediante el cual se establece los lineamientos que deben cumplir las compañías extranjeras que son accionistas o socias de compañías ecuatorianas, con el fin de regularizar su situación con el Organismo de Control Societario; así como también la información y documentos que deben presentar las sociedades nacionales que tengan como socios o accionistas a compañías extranjeras, estableciéndose como plazos los meses de septiembre, octubre y noviembre del 2010, para la presentación de la información, sin perjuicio de la obligación de presentarla nuevamente en diciembre del 2010 y enero y febrero del 2011.

Con base en la Resolución NAC-DGERCGC11-00393, emitida por el Servicio de Rentas Internas el 17 de octubre del 2011, se dispone que los sujetos pasivos inscritos en el RUC como sociedades, deben obligatoriamente, informar ante el SRI, el domicilio o residencia y la identidad de sus accionistas, participantes o socios. Dicha información fue entregada a la Superintendencia de Compañías del Ecuador el 16 de mayo del 2012.
