

**PREDIAL E INVERSIONISTA
BOYACÁ S. A.
INFORME DE
AUDITORÍA EXTERNA
AL 31 DE DICIEMBRE
DEL 2010**



11 - JUN 2011

C.P.A. Yola Astudillo Ortiz

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta de Accionistas de:
PREDIAL E INVERSIONISTA BOYACÁ S. A.

1. Hemos auditado el balance general adjunto de **PREDIAL E INVERSIONISTA BOYACÁ S. A.**, al 31 de Diciembre del 2010, y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio de los accionistas y flujos de efectivo, por el período terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas. Los estados financieros de la compañía, al 31 de diciembre del 2009 fueron auditados por el Econ. Efrén Hernández Varela cuyo informe de fecha 5 de agosto del 2010 contiene una opinión sin salvedades sobre éstos estados.
2. La Administración de la Compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con normas ecuatorianas de contabilidad establecidas por la Superintendencia de Compañías. Esta responsabilidad incluye el diseño, la implementación y el mantenimiento de controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros que no estén afectados por distorsiones significativas, sean éstas causadas por fraude o error, mediante la selección y aplicación de políticas contables apropiadas y la elaboración de estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias
3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en el proceso de nuestra auditoría, las cuales fueron de acuerdo a Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento. Estas normas requieren que planifiquemos y realicemos la auditoría de tal manera que podamos obtener una seguridad razonable de que los estados financieros no contienen errores importantes de revelación. La auditoría incluye el examen sobre la base de pruebas selectivas, de la evidencia que soporta las cifras y revelaciones de los estados financieros; incluye también, la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y las estimaciones significativas efectuadas por la Administración, así como la evaluación general de los estados financieros en su conjunto. Consideramos que nuestra auditoría proporciona una base razonable para expresar nuestra opinión.
4. En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente en todos los aspectos importantes la situación financiera de **PREDIAL E INVERSIONISTA BOYACÁ S. A.**, al 31 de Diciembre del 2010, el resultado de sus operaciones, evolución de patrimonio y flujos de efectivo por el período terminado en esa fecha, de conformidad con normas ecuatorianas de contabilidad.
5. Cumpliendo disposiciones legales emitidas por el Servicio de Rentas Internas, la opinión sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias se emitirá por separado conjuntamente con los anexos que serán elaborados y conciliados por el contribuyente.

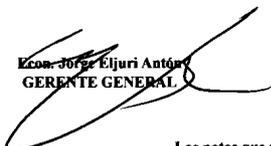
Cuenca, mayo 13 del 2011

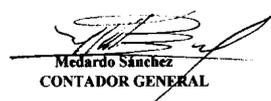


CPA. Diana Machuca Machuca, MBA
No. 34070
SC - RNAE 757

INDUSTRIAS E INVERSIONES BOYACÁ S. A.
BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010
(EXPRESADO EN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA)

ACTIVOS		PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS	
ACTIVOS CORRIENTES:		PASIVOS CORRIENTES:	
Caja y bancos (Nota 3)	22.641,06	Cuentas por pagar (Nota 7)	1.953.270,78
Pagos Anticipados (Nota 4)	81.214,58	Total corriente	<u>1.953.270,78</u>
Total corriente	<u>103.855,64</u>	PASIVOS A LARGO PLAZO (Nota 8)	4.760.216,73
ACTIVOS FIJOS (Nota 5)	3.997.844,87	PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:	
ACTIVOS NO CORRIENTES		Capital pagado (Nota 9)	374.475,20
Inversiones Financieras (Nota 6)	1.260.724,52	Aportes a futuras capitalizaciones	400,00
		Reservas	241.767,78
		Pérdidas de ejercicios anteriores	(1.753.007,43)
		Pérdida del ejercicio (Nota 10)	(214.698,03)
		Total patrimonio	<u>(1.351.062,48)</u>
Total	<u>5.362.425,03</u>	Total	<u>5.362.425,03</u>


Econ. Jorge Eljuri Antón
GERENTE GENERAL


Medardo Sánchez
CONTADOR GENERAL

Las notas que se adjuntan forman parte integrante de los estados financieros (1 a 19)

INDUSTRIAS E INVERSIONES BOYACÁ S. A.
ESTADO DE RESULTADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010
(EXPRESADO EN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA)

INGRESOS OPERACIONALES (Nota 11)	Año 2010
Arriendos	95.371,42
Otros ingresos	306.629,41
Sub-total	<u>402.000,83</u>
GASTOS OPERACIONALES (Nota 12)	(71.720,67)
UTILIDAD OPERACIONAL	<u>330.280,16</u>
GASTOS FINANCIEROS (Nota 12)	(544.978,19)
PÉRDIDA DEL EJERCICIO	<u>(214.698,03)</u>


Econ. Jorge Eljuri Antón
GERENTE GENERAL


Medardo Sánchez
CONTADOR GENERAL

Las notas que se adjuntan forman parte integrante de los estados financieros (1 a 19)

INDUSTRIAS E INVERSIONES BOYACÁ S. A.
ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010
(EXPRESADO EN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA)

	CAPITAL SOCIAL	APORTES FUTURA CAPITALIZACIÓN	RESERVA LEGAL	RESERVA FACULTATIVA	RESERVA DE CAPITAL	DEFICIT ACUMULADO	RESULTADO DEL EJERCICIO	TOTAL
Saldo inicial al 01 de enero del 2010	374.475,20	400,00	43.253,47	20.460,41	178.053,90	(1.753.007,43)	-	(1.136.364,45)
Pérdida del ejercicio							(214.698,03)	(214.698,03)
Saldo final al 31 de diciembre del 2010	374.475,20	400,00	43.253,47	20.460,41	178.053,90	(1.753.007,43)	(214.698,03)	(1.351.062,48)


Econ. Jorge Eliuri Astón
GERENTE GENERAL


Ricardo Sánchez
CONTADOR GENERAL

Las notas que se adjuntan forman parte integrante de los estados financieros (1 a 19)

INDUSTRIAS E INVERSIONES BOYACÁ S. A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO AL 31 DE DICIEMBRE 2010
(EXPRESADO EN DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA)

Flujo de efectivo de actividades de operación:	Año 2010
Resultado del ejercicio	(214.698,03)
Ajustes para conciliar la utilidad neta para los flujos netos provistos por las actividades operativas:	
Depreciaciones	38.202,35
Sub-total	<u>38.202,35</u>
Cambios netos en activos y pasivos:	
Aumentos pagos por anticipado	(20.377,80)
Aumento cuentas por pagar	425.385,02
Sub-total	<u>405.007,22</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de operación	<u>228.511,54</u>
Recursos utilizados en actividades de inversión:	
Aumento de activos fijos	(260.953,10)
Efectivo neto utilizado en actividades de inversion	<u>(260.953,10)</u>
Recursos utilizados en actividades de financiamiento:	
Aumento pasivos a largo plazo	47.726,83
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento	<u>47.726,83</u>
Disminución/Aumento neto del efectivo	<u>15.285,27</u>
Efectivo al principio del año	<u>7.355,79</u>
Efectivo al final del año	<u><u>22.641,06</u></u>


Econ. Jorge Eljuri Antón
GERENTE GENERAL


Medardo Sánchez
CONTADOR GENERAL

PREDIAL E INVERSIONISTA BOYACÁ S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010
(EXPRESADO EN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA)

1. CONSTITUCIÓN Y OBJETO SOCIAL

La Compañía fue constituida el 06 de diciembre de 1967 en la ciudad de Guayaquil e inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Guayaquil el 08 de enero de 1.968; bajo No. 132 del Registro de la Propiedad. Su actividad principal consiste en la administración, compra y venta de bienes raíces, podrá adquirir derechos reales y personales, bienes muebles e inmuebles y contraer obligaciones, entre otras actividades.

2. PRINCIPIOS Y POLÍTICAS CONTABLES

2.a. Bases de Presentación

La Compañía mantiene sus registros contables en US\$ dólares norteamericanos, preparados de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad, regulaciones emitidas en la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de aplicación y disposiciones de la Superintendencia de Compañías.

La preparación de los estados financieros, incluye el uso de ciertas estimaciones contables para determinar la valuación de activos, pasivos y resultados, así como la revelación de activos y pasivos contingentes. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos se basaron en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de los montos estimados.

2.b. Flujos de efectivo

Incluye únicamente saldos de caja y bancos, por cuanto las inversiones financieras están pactadas principalmente a más de 90 días plazo.

2.c. Inversiones financieras

Constituyen reservas secundarias de liquidez registradas a su valor nominal e invertidas en instituciones financieras.

2.d. Activo fijo

Están registrados al costo; los pagos por mantenimiento son cargados a gastos, mientras que las mejoras que prolongan su vida útil se capitalizan. El costo de los activos es depreciado de acuerdo con el método de línea recta, tomando como base la vida útil estimada de los activos. El edificio es depreciado al 5% anual.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 de Diciembre del 2010 (Expresado en US\$ dólares)

2.e. Reserva legal

La Ley de Compañías establece que un valor no menor del 10% de la utilidad neta anual sea apropiado 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.

2.f. Participación a empleados

De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, la Compañía distribuye entre sus empleados el 15% de utilidades antes de impuesto.

2.g. Impuesto a la renta

La Ley de Régimen Tributario Interno, establece la tarifa de impuesto a la renta del 25% para sociedades. En caso de que la utilidad del año sea reinvertida en maquinarias y equipos productivos y capitalizada parcial o totalmente dentro del año siguiente, la tarifa disminuye al 15% sobre el valor a capitalizar.

2.h. Cambios en el poder adquisitivo de la moneda nacional

El poder adquisitivo de la moneda ecuatoriana según lo mide el Índice General de Precios al Consumidor del área urbana, calculado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, causó los siguientes porcentajes de inflación en los últimos tres años:

<u>Años</u>	<u>Inflación (%)</u>
2008	8,83
2009	4,32
2010	3,33

2.i. Estimaciones contables

Las normas ecuatorianas de contabilidad, requieren que la administración registre estimaciones y supuestos que afectan a los saldos reportados de activos y pasivos. Los resultados actuales pueden diferir de aquellas estimaciones.

2.j. Reconocimiento del ingreso

El ingreso es reconocido, cuando los activos debidamente documentados para su transferencia de dominio, es vendido; por lo tanto, constituye la base de medición del principio contable del devengado.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 de Diciembre del 2010 (Expresado en US\$ dólares)

3. CAJA Y BANCOS

Incluye:

	VALOR
Bancos (i)	22.641,06
Total	<u>22.641,06</u>

(i) Saldos disponibles en cuenta corriente Banco del Austro

4. PAGOS ANTICIPADOS

Incluye:

	VALOR
Crédito tributario Renta	81.111,13
Crédito tributario IVA	103,45
Total	<u>81.214,58</u>

Ver página siguiente: activos fijos

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 de Diciembre del 2010 (Expresado en US\$ dólares)

5. ACTIVOS FIJOS

		SALDO INICIAL	ADICIONES	AJUSTES	SALDO FINAL
Edificios	(a)	764.047,09	260.953,10		1.025.000,19
Terrenos		3.275.252,71			3.275.252,71
Sub-Total		4.039.299,80	260.953,10	-	4.300.252,90
DEPRECIACIÓN :					
Edificios		(264.205,68)	(38.202,35)		(302.408,03)
Sub-Total		(264.205,68)	(38.202,35)	-	(302.408,03)
TOTAL		3.775.094,12	222.750,75	-	3.997.844,87

(a) Edificios: Compra de la Casa al Sr. Ángel Carillo Ulloa por US\$ 241.664,06 y adecuaciones a locales por US\$ 19.289,04.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 de Diciembre del 2010 (Expresado en US\$ dólares)

6. INVERSIONES FINANCIERAS

Al 31 de diciembre del 2010, están compuestas por inversiones en las siguientes instituciones:

	VALOR
Banco del Austro	533.404,69
Aymesa	361.220,89
Fidasa	313.203,06
Incurama	26.088,17
Hotelera Cuenca	10.580,39
Otras inversiones	16.227,30
TOTAL	<u>1.260.724,50</u>

7. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2010, están conformadas como sigue:

	VALOR
Intereses por pagar	1.953.111,64
Impuestos por pagar	159,14
Total	<u>1.953.270,78</u>

Incluye el incremento principalmente en intereses de préstamos del exterior por US\$544.978,19.

Ver página siguiente: pasivos a largo plazo

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 de Diciembre del 2010 (Expresado en US\$ dólares)

Este resultado negativo, incrementa el déficit acumulado de años anteriores a US\$1.967.705,46. De acuerdo a la Ley de Compañías, Art. 361, numeral 6, es causal de disolución al presentar pérdidas del cincuenta por ciento o más del capital social o por pérdida del total de las reservas y de la mitad o más del capital.

11. INGRESOS OPERACIONALES

Los ingresos netos durante el 2010, fueron originados como sigue:

	VALOR
Arriendos 12%	79.171,42
Arriendos 0%	16.200,00
Otros ingresos	306.629,41
Total	<u>402.000,83</u>

12. GASTOS OPERACIONALES Y FINANCIEROS

Los gastos de operación y financieros durante el 2010, fueron causados como sigue:

Impuestos y contribuciones	19.601,78
Depreciaciones	38.202,35
Intereses	544.978,19
Otros gastos	13.916,54
Total	<u>616.698,86</u>

REVELACIONES DISPUESTAS POR SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS

En cumplimiento a lo dispuesto en resolución No. 02.Q.ICI.008 del suplemento R.O. 565 de abril 26 del 2002, efectuamos las siguientes revelaciones:

13. SITUACIÓN FISCAL

La Compañía no ha sido revisada por parte del Servicio de Rentas Internas hasta el presente ejercicio económico.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 de Diciembre del 2010 (Expresado en US\$ dólares)

14. PRECIOS DE TRANSFERENCIA

El Decreto ejecutivo No. 2430 publicado en el Suplemento de R.O. 494 del 31 de diciembre del 2004 incorporó a la legislación tributaria, con vigencia a partir del 2005, nuevas normas sobre la determinación de resultados tributables originados en operaciones con compañías relacionadas.

15. INFORME TRIBUTARIO

Por disposición establecida en la Circular No. DGEC-001 del 21 de enero del 2004 del Servicio de Rentas Internas, dispone que todas las sociedades obligadas a tener auditoría externa, deberán presentar los anexos y respaldos en sus declaraciones fiscales. A la emisión de este informe, la Compañía se encuentra preparando dicha información.

Será responsabilidad de los Auditores Externos, el dictaminar la razonabilidad de la información y reportes descritos en el párrafo precedente.

16. AMORTIZACIÓN DE PÉRDIDAS

Las sociedades pueden compensar las pérdidas sufridas en el ejercicio impositivo con las utilidades que obtuvieron dentro de los cinco períodos impositivos siguientes, sin que exceda en cada período del 25% de las utilidades obtenidas.

En caso de liquidación de la sociedad o terminación de sus actividades en el país, el saldo de las pérdidas acumuladas durante los últimos cinco ejercicios, será deducible en su totalidad en el ejercicio impositivo en que concluya su liquidación o se produzca la terminación de las actividades.

17. ACTIVOS Y PASIVOS CONTINGENTES

Al 31 de diciembre del 2010, la Compañía no mantiene activos y/o pasivos contingentes con terceros.

18. OTRAS REVELACIONES

En cumplimiento con disposiciones legales emitidas por la Superintendencia de Compañías, este informe incluye todas las correspondientes, aquellas no descritas son inmateriales y/o inaplicables para su revelación y lectura de terceros

19. EVENTOS SUBSECUENTES

Al 31 de Diciembre del 2010 y la fecha de preparación de este informe (Mayo 13 del 2011), no se han producido eventos económicos que en opinión de la gerencia, deban ser revelados.



REPUBLICA DEL ECUADOR
DIRECCION GENERAL DE REGISTRO CIVIL
IDENTIFICACION Y CEDULACION

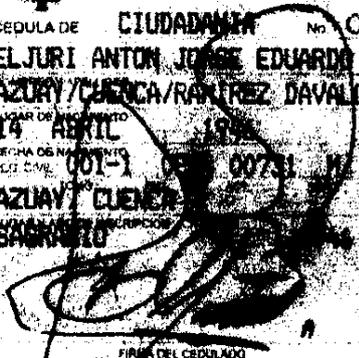


CECULA DE CIUDADANIA No 010029842-1

ELJURI ANTON JOSE EDUARDO
AZUAY/CUENCA/RANQUEZ DAVALOS

LUGAR DE NACIMIENTO
14 ABRIL 1955
FECHA DE NACIMIENTO
REG. CIV. 001-1 00731

AZUAY/ CUENCA
SAGRADO



FIRMA DEL CEDULADO



ECUATORIANA*****

V4433V4222

CASADO

REBECA CAROLINA JERVES RAMIREZ

SUPERIOR

ECONOMISTA

JUAN ELJURI

OLGA ANTON

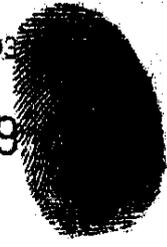
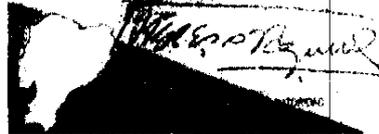
CUENCA

26/08/2003

26/08/2015

FECHA DE LA DULIDAD

REN 0216019



PULGAR DERECHO