Econ. EFRÉN HERNÁNDEZ VARELA

Guayaquil, 13 de Enero del 2010

Señores
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS
Ciudad.-

27

De mis consideraciones:

En cumplimiento con lo dispuesto en el Art. 318 de la Ley de Compañías, en concordancia con el inciso 10 de la Resolución No. 02.Q.ICI.008, cúmpleme remitir copia auténtica del Informe de Auditoria Externa efectuada a la empresa:

- PREDIAL E INVERSIONISTA BOYACÁ Exp. 4731

correspondiente al ejercicio económico del 2008.

Es oportuna la ocasión para manifestar a Uds. mis sentimientos de consideración más distinguida.

Atentamente,

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS
REGISTROS
03 FEB 2010
MARCOS CALDERON
GUAYAQUIL

Econ. Efrén Hernández Varela.
R.N.A.E. 090
C.P.A. 445

Econ. EFRÉN HERNÁNDEZ VARELA

INFORME DE AUDITORIA EXTERNA

EMPRESA:

PREDIAL E INVERSIONISTA BOYACÁ S.A.

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS
REGISTROS
03 FEB 2010
MARCOS CALDERON
GUAYAQUIL

EJERCICIO ECONOMICO:
CORTADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2008

Rumichaca No. 828 – 4°. Piso – Ofic.. 401
Telf. 2302524-2204206-2397892 – Casilla 4805
Guayaquil – Ecuador

PREDIAL E INVERSIONISTA BOYACÁ S.A.

Estados Financieros al 31 de Diciembre del 2008 e Informe del Auditor Independiente

Contenido

Informe de los Auditores Independientes

Estados Financieros

- Balance General
- Estado de Resultados
- Estado de Patrimonio de los Accionistas
- Estado de Flujos de Efectivo
- Notas a los Estados Financieros

REGISTROS
03 FEB 2010
MARCOS CALDERON
GUAYAQUIL

Econ. EFRÉN HERNÁNDEZ VARELA

Guayaquil, 11 de Enero del 2010

A los Miembros del Directorio y Accionistas de

PREDIAL E INVERSIONISTA BOYACÁ S.A.

He auditado el Balance General de PREDIAL E INVERSIONISTA BOYACÁ S.A. al 31 de Diciembre de 2008 y los correspondientes Estados de Resultados, Patrimonio de los Accionistas y Estado de Flujos de Efectivo por el año terminado en esa fecha. Estos Estados Financieros son de responsabilidad de la Gerencia de la compañía. Mi responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros en los que está basado esta Auditoría.

La auditoría la realicé de acuerdo con normas de auditoría aceptadas en el Ecuador. Dichas normas requieren que una auditoría sea diseñada y efectuada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo. La auditoria incluye el examen, basado en pruebas de la evidencia que soporta las cifras y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también, la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y las estimaciones importantes hechas por la Administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Considero que esta auditoria provee una base razonable para expresar mi opinión.

Como parte del examen realicé pruebas de cumplimiento, de acuerdo con lo establecido en la Ley de Régimen Tributario Interno y sus Reglamentos, en relación a: 1) Los estados financieros surgen de los registros contables de la compañía; 2) Los datos contables que se encuentran registrados en la Declaración de Impuesto a la Renta, Retenciones en la Fuente e Impuesto al Valor Agregado han sido tomados de los registros contables; 3) Se ha pagado el Impuesto a la Renta y el Impuesto al Valor Agregado que figuran como saldos a cargo de la compañía en sus declaraciones tributarias; 4) Se han presentado las declaraciones de Retenciones a que está obligada la compañía, en su calidad de Agente de Retención de conformidad con las disposiciones legales y acuerdos ministeriales que fijan los porcentajes respectivos. El cumplimiento por parte de la compañía de los aspectos mencionados, así como los criterios de aplicación de las normas tributarias respectivas, son de responsabilidad de su administración y tales criterios podrían eventualmente no ser compartidos por las autoridades competentes.

REGISTROS
03 FEB 2010
MARCOS CALDERON
GUAYAQUIL

En mi opinión, los Estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en los aspectos importantes, la situación financiera de PREDIAL E INVERSIONISTA BOYACÁ S.A. al 31 de Diciembre de 2008, los resultados de sus operaciones y su cambio en la posición financiera por el año terminado en esa fecha, de conformidad con los principios de contabilidad generalmente aceptados.

Econ. Efrén Hernández Varela.
R.N.A.E. 090
C.P.A. 445

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
REGISTROS DE SOCIEDADES
03 FEB 2010
MARCOS CALDERON
GUAYAQUIL

Rumichaca No. 828 - 4º Piso - Ofic.. 401
Teléf. 2302524 – 2204206 - Casilla 4805
Guayaquil - Ecuador

PREDIAL E INVERSIONISTA BOYACÁ S.A.
BALANCES GENERALES
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008 Y 2007
(Expresado en US dólares)

Rubros	EJERCICIOS 2008	EJERCICIOS 2007	Notas
ACTIVO	**5.114.841,82**	**5.131.433,60**	
ACTIVO CORRIENTE	**40.820,83**	**19.210,26**	
Caja y Bancos	3.195,83	4.717,48	3
Impuestos Anticipados	37.625,00	14.492,78	4
ACTIVO FIJO	**3.813.296,47**	**3.851.498,82**	5
Terrenos	3.275.252,71	3.275.252,71	
Edificios	764.047,09	764.047,09	
(-) Dep. Acum. Activo fijo	-226.003,33	-187.800,98	
ACTIVO NO CORRIENTE	**1.260.724,52**	**1.260.724,52**	6
Inversiones	1.260.724,52	1.260.724,52	

Las notas explicativas son parte integrante de los Estados Financieros

PREDIAL E INVERSIONISTA BOYACÁ S.A.
BALANCES GENERALES
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008 Y 2007
(Expresado en US dólares)

Rubros	EJERCICIOS 2008	EJERCICIOS 2007	Notas
PASIVOS	**5.720.460,08**	**5.172.857,81**	
PASIVO CORRIENTE	**1.007.970,18**	**460.367,91**	
Cuentas por Pagar	1.007.377,68	459.887,76	7
Impuestos por Pagar	592,50	480,15	8
PASIVO NO CORRIENTE	**4.712.489,90**	**4.712.489,90**	
Obligaciones a Largo Plazo	4.712.489,90	4.712.489,90	9
PATRIMONIO	**-605.618,26**	**-41.424,21**	10
Capital	374.475,20	374.475,20	
Aportes Futuras Capitalizaciones	400,00	400,00	
Reservas	241.767,78	241.767,78	
Pérdidas Acumuladas	-658.067,19	-155.333,48	
Utilidad (Pérdida) del Ejercicio	-564.194,05	-502.733,71	
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	**5.114.841,82**	**5.131.433,60**	

Las notas explicativas son parte integrante de los Estados Financieros

PREDIAL E INVERSIONISTA BOYACÁ S.A.
ESTADOS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008 Y 2007
(Expresado en US dólares)

Rubros	EJERCICIOS 2008	EJERCICIOS 2007
INGRESOS	**53.227,62**	**94.741,85**
Arriendos	53.227,62	94.741,85
COSTO DE VENTAS	**0,00**	**0,00**
UTILIDAD BRUTA EN VENTAS	**53.227,62**	**94.741,85**
GASTOS DE OPERACIÓN	**63.206,39**	**70.555,34**
GASTOS DE ADMINISTRACION	**63.206,39**	**70.555,34**
Impuestos y Contribuciones	11.430,05	25.273,44
Depreciaciones	38.202,35	38.202,36
Otros Gastos	13.573,99	7.079,54
UTILIDAD OPERACIONAL	**-9.978,77**	**24.186,51**
GASTOS FINANCIEROS	**557.333,90**	**530.859,32**
Intereses	557.333,90	530.859,32
OTROS INGRESOS Y EGRESOS	**3.118,62**	**3.939,10**
Otros Ingresos	3.118,62	3.939,10
UTILIDAD (PÉRDIDA) DEL EJERCICIO	**-564.194,05**	**-502.733,71**

Las notas explicativas son parte integrante de los Estados Financieros

PREDIAL E INVERSIONISTA BOYACÁ S.A.
ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008
(Expresado en US dólares)

CONCEPTOS	CAPITAL	RESERVAS				Aportes Futuras Capitalizaciones	RESULTADOS ACUMULADOS EJERC. ANTERIORES		Resultado del Ejercicio	GRAN TOTAL
	Pagado	Legal	Facultativa	De Capital	Total		Pérdidas Acumuladas	Total		
Saldo a Enero 1 del 2008	374.475,20	43.253,47	20.460,41	178.053,90	241.767,78	400,00	-155.333,48	-155.333,48	-502.733,71	-41.424,21
Transferencia del Resultado					0,00		-502.733,71	-502.733,71	502.733,71	0,00
Resultado del Ejercicio					0,00			0,00	-564.194,05	-564.194,05
										0,00
Saldo a Diciembre 31 del 2008	374.475,20	43.253,47	20.460,41	178.053,90	241.767,78	400,00	-658.067,19	-658.067,19	-564.194,05	-605.618,26

Las notas explicativas son parte integrante de los Estados Financieros

PREDIAL E INVERSIONISTA BOYACÁ S.A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008
(Expresado en US dólares)

Flujo Neto de Efectivo en Actividades de Operación		
Efectivo recibido de clientes	53.227,62	
Efectivo proporcionado por las actividades de operación		53.227,62
Efectivo pagado a proveedores y empleados	499.466,01	
Intereses pagados	-557.333,90	
Otros Ingresos y Egresos	3.118,62	
Efectivo utilizado en las actividades de operación		-54.749,27
Flujo Neto en actividades de operación		-1.521,65
Aumento (disminución) neto en el efectivo		-1.521,65
Efectivo y equivalentes de efectivo, enero 1.		4.717,48
Efectivo y equivalentes de efectivo, diciembre 31.		3.195,83

PREDIAL E INVERSIONISTA BOYACÁ S.A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008
(Continuación)

Conciliación de la Utilidad del Ejercicio con el efectivo neto proveniente de las Actividades de Operación

Utilidad (Pérdida)		-564.194,05
Más: Partidas que no requieren utilización del efectivo		
Depreciación	38.202,35	
		38.202,35
Efectivo Proveniente de Actividades de Operación		-525.991,70
Variación en Activos y Pasivos Corrientes		
Impuestos Anticipados	-23.132,22	
Cuentas por Pagar	547.489,92	
Impuestos por Pagar	112,35	
Efectivo Utilizado en Operaciones		524.470,05
EFECTIVO NETO DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		-1.521,65

PREDIAL E INVERSIONISTA BOYACÁ S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008
(Expresado en US dólares)

NOTA No. 1.- CONSTITUCIÓN Y OBJETO SOCIAL

PREDIAL E INVERSIONISTA BOYACA S.A. es una compañía constituida en la ciudad de Guayaquil, el 06 de Diciembre de 1967, como se desprende del testimonio de la escritura pública de constitución protocolizada y otorgada ante el Notario Cuarto del Cantón Guayaquil, Dr. Gustavo Falconí L. La empresa se dedica, principalmente, a la administración, compra y venta de bienes raíces, entre otras actividades, y su domicilio es la ciudad de Guayaquil, provincia del Guayas.

NOTA No. 2.- RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS Y PRACTICAS CONTABLES MAS SIGNIFICATIVOS

Bases de preparación de los Estados Financieros

Los estados financieros adjuntos fueron elaborados y son de responsabilidad de la administración de la empresa, los mismos que nos fueron entregados de conformidad con el Art. 11 de la Resolución No. 02.Q.ICI.008, de abril 26 del 2002, de la Superintendencia de Compañías y preparados con base de los costos históricos, a las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) y los requisitos mínimos establecidos o autorizados por la autoridad de control referida.

Caja y Bancos

Constituyen movimientos de efectivo, depósitos en bancos fácilmente convertibles en montos reconocidos de caja.

Equivalentes de Efectivo

Son inversiones de muy corto plazo, con vencimientos menores a 90 días.

Cuentas por Cobrar

El saldo de este rubro representa facturas pendientes de cobro, créditos a corto plazo, generalmente hasta 30 días, y no incluye provisión para cuentas dudosas.

Otras Cuentas por Cobrar

Corresponde a los deudores por préstamos y anticipos a empleados y obreros, anticipos a proveedores, respaldados por los documentos suscritos entre las partes.

Activo Fijo

Las propiedades están registradas al costo histórico y en dólares norteamericanos menos las depreciaciones acumuladas. Las depreciaciones están calculadas con base en el método de línea recta sobre la vida útil estimada de los respectivos activos.

El valor de la venta de activos fijos y la depreciación acumulada de los elementos vendidos o retirados se registra en las cuentas correspondientes en el momento que se causa. Los gastos de mantenimiento y reparaciones menores se cargan al resultado del ejercicio.

Cuentas por Pagar

Son obligaciones por compras de bienes y servicios que, generalmente, tienen vencimiento de hasta 30 días posteriores a la fecha de recepción del comprobante de transferencia.

Documentos por Pagar

Son operaciones de crédito de largo plazo con instituciones financieras locales y del exterior, esta últimas son registradas en el Banco Central cuando se suscriben las obligaciones.

Participación a Trabajadores

El 15% que los trabajadores deben percibir sobre las utilidades de la empresa se registra con cargo a resultados en el ejercicio que se devenga.

Impuesto a la Renta

Se aplica la tarifa del 25% de Impuesto a la Renta sobre la utilidad gravable, después de la conciliación tributaria.

Reconocimiento de los Gastos

Los gastos son reconocidos en el ejercicio en que se devengan.

Criterio de Empresa en Marcha

Los Estados Financieros al 31 de Diciembre del 2008 han sido preparados sobre la base de Principios de Contabilidad aplicables a un negocio en marcha, en consecuencia, dichos estados financieros no reflejan el efecto de ajustes que podrían ser necesarios en caso de que la Compañía no estuviera en condiciones de continuar operando como una empresa en marcha y, por esta razón, se viera obligada a realizar sus activos y liquidar sus obligaciones en forma diferente al curso normal de sus operaciones y por montos diferentes a los reflejados en los Estados Financieros.

NOTA No. 3.- CAJA Y BANCOS

El siguiente es un detalle de la cuenta Caja y Bancos, al 31 de Diciembre.

	2008	2007
Bancos	3.195,83	4.717,48

NOTA No. 4.- IMPUESTOS ANTICIPADOS

Al 31 de Diciembre del 2008, el saldo de este rubro es de $37.625,00 y corresponde a Impuesto a la Renta Anticipado.

NOTA No. 5.- ACTIVO FIJO

El siguiente es un detalle de las propiedades al 31 de Diciembre.

	2008	2007
Terrenos	3.275.252,71	3.275.252,71
Edificios	764.047,09	764.047,09
Suman	4.039.299,80	4.039.299,80
(-) Depreciaciones Acumuladas	-226.003,33	-187.800,98
Total Activo Fijo Neto	3.813.296,47	3.851.498,82

No se registró movimiento de Activo Fijo durante el ejercicio sujeto a revisión.

La depreciación se calcula por método de línea recta tomando como base la vida útil estimada de los activos relacionados, y se aplican los siguientes porcentajes:

	% Dep.	% Dep.
Edificios	5,00%	5,00%

NOTA No. 6.- ACTIVO NO CORRIENTE

Al 31 de Diciembre del 2008, las inversiones a largo plazo mantienen un saldo de $1.260.724,52. A continuación se muestra un detalle.

Inversiones en Cías.	
Banco del Austro	533.404,69
Aymesa S.A.	361.220,89
Fidasa	313.203,06
Indurama	26.088,17
Hotelera Cuenca	10.580,39
Ingenio San Carlos	5.703,75
Coneca C.A.	3.441,00
Impartes S.A.	2.359,25
Varias	4.723,32
Total	1.260.724,52

NOTA No. 7.- CUENTAS POR PAGAR

El saldo de Cuentas por Pagar al 31 de Diciembre corresponde a Proveedores del Exterior por los intereses vencidos en el año 2008.

	2008	2007
Cuentas por Pagar	1.007.377,68	459.887,76

NOTA No. 8.- IMPUESTOS POR PAGAR

El saldo de esta cuenta, al 31 de Diciembre del 2008, es de $592,50 y corresponde a IVA por pagar.

NOTA No. 9.- OBLIGACIONES A LARGO PLAZO

El saldo de este rubro, al 31 de Diciembre del 2008, se mantiene en $4.712.489,90 valor que corresponde a la cuenta Documentos por Pagar, en la cual se registra los saldos pendientes de pago que la empresa mantiene con Instituciones Financieras del Exterior. Los créditos están debidamente registrados en el Banco Central del Ecuador.

NOTA No. 10.- PATRIMONIO

	2008	2007
Capital	374.475,20	374.475,20
Aportes Futuras Capitalizaciones	400,00	400,00
Reservas	241.767,78	241.767,78
Resultados Acumulados Ej. Anteriores	-658.067,19	-155.333,48
Utilidad (Pérdida) del Ejercicio	-564.194,05	-502.733,71
Total	-605.618,26	-41.424,21

Capital Social.- El Capital de la compañía, al 31 de Diciembre del 2008, se mantiene en $374.475,20.

Aportes para Futuras Capitalizaciones.- El saldo de este rubro, al 31 de Diciembre del 2008, se mantiene en $400,00.

Reservas.- Un detalle de este rubro, al 31 de Diciembre del 2008, se muestra a continuación.

	2008	2007
Reserva Legal	43.253,47	43.253,47
Reserva Facultativa	20.460,41	20.460,41
Reserva de Capital	178.053,90	178.053,90
Total Reservas	241.767,78	241.767,78

Resultados Acumulados Años Anteriores.- En el año 2008, esta cuenta registra un saldo de $-658.067,19 luego del siguiente movimiento.

	2008	2007
Saldo al Inicio del Ejercicio	- 155.333,48	-640.797,79
Transf. De Reserva de Capital		485.464,31
Transf. del Resultado Ejercicio Anterior	-502.733,71	
Total	-658.067,19	-155.333,48

Resultado del Ejercicio.- Al 31 de Diciembre del 2008 esta cuenta registra un saldo de $-564.194,05 que corresponde a la Pérdida del ejercicio auditado.

NOTA No. 11.- OBLIGACIONES FISCALES COMO AGENTE DE RETENCIÓN Y PERCEPCIÓN

Utilizando un muestreo para la revisión de los documentos y de acuerdo con los registros contables correspondientes, se observa que la empresa ha cumplido con su obligación de Retener, Declarar, Emitir Certificados de Retención y con el Pago Mensual de las retenciones hechas en el mes inmediato anterior en los lugares señalados para ello. Como agente de percepción también han presentado las respectivas declaraciones mensuales. La verificación de la exactitud de las retenciones en la fuente será hecha por los Fedatarios del Servicio de Rentas Internas.

NOTA No. 12.- RECLASIFICACIONES

Con el fin de facilitar la comparación de los estados financieros algunos rubros y cifras de estos estados, han sido reclasificados.

NOTA No. 13.- EVENTOS POSTERIORES

De acuerdo a la información disponible a la fecha de presentación de los estados Financieros por el periodo terminado el 31 de Diciembre del 2008, no han ocurrido eventos o circunstancias que puedan afectar la presentación de los Estados Financieros a la fecha mencionada.