

EMPRESA: PREDIAL E INVERSIONISTA NEGOCIOS UNIDOS PRENUSA
EXPEDIENTE No. 4972
EJERCICIO: 2013
FECHA: Guayaquil, Mayo 5 2014

INFORME DEL COMISARIO POR EL EJERCICIO 2013

Señores Accionistas:

De conformidad con la Resolución No. 14 de la Superintendencia de Compañías, del 18 de Septiembre de 1.992, presento a Uds. El INFORME DEL COMISARIO correspondiente al ejercicio económico del 2013.

1 CUMPLIMIENTO DE LAS DISPOSICIONES LEGALES POR PARTE DE LOS ADMINISTRADORES:

Durante el ejercicio 2013 los Administradores de la empresa han revisado las disposiciones legales, los Estatutos y las resoluciones de la Junta General de Accionistas.

2. PROCEDIMIENTOS DE CONTROL INTERNO DE LA EMPRESA:

La compañía se predispone a administrar adecuadamente las inversiones y propiedades adquiridas

3 OPINIÓN SOBRE LAS CIFRAS PRESENTADAS EN LOS ESTADOS FINANCIEROS:

En mi opinión los Estados Financieros presentados por la Administración reflejan razonablemente la situación de la empresa.

4 OBSERVANCIA DEL ART. 321 (Hoy ART.279) DE LA LEY DE COMPAÑÍAS:

Los Administradores han observado adecuadamente las disposiciones del Art. 321 (hoy Art. 279) de la Ley de Compañías.

Atentamente,



CPA LINDA GUILLÉN D.
c.c. 0925907248
Comisario

PREDIAL E INVERSIONISTA NEGOCIOS UNIDOS PRENSA

*Estados Financieros al 31 de diciembre del 2013
con Informe del Auditor Independiente*

	<u>Índice</u>	<u>Pág.</u>
Informe del Auditor Independiente	_____	1
<u>Estados Financieros:</u>		
Estado de Situación Financiera	_____	3
Estado de Resultado Integral	_____	4
Estado de Cambios en el Patrimonio	_____	5
Estado de Flujos de Efectivo	_____	6
Políticas de Contabilidad Significativas	_____	8
Notas a los Estados Financieros	_____	10

Abreviaturas Utilizadas

US\$: Dólares de los Estados Unidos de América

NEC: Norma Ecuatoriana de Contabilidad

NIIF: Normas Internacionales de Información Financiera

Informe sobre los Estados Financieros de PREDIAL E INVERSIONISTA NEGOCIOS UNIDOS PRENUSA

A los accionistas de: **PREDIAL E INVERSIONISTA NEGOCIOS UNIDOS PRENUSA**

Estados Financieros Auditados

Hemos auditado los estados financieros que se acompañan, de PREDIAL E INVERSIONISTA NEGOCIOS UNIDOS PRENUSA, que comprenden el Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre del 2013, el Estado de Resultados Integral, de Cambios en el Patrimonio y el Estado de Flujos de Efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de Políticas Contables importantes y otras Notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración por los Estados Financieros

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos Estados Financieros de acuerdo con normas de contabilidad establecidas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador. Esta responsabilidad incluye el diseño, la implementación y el mantenimiento de controles internos adecuados para la preparación y presentación razonable de Estados Financieros que estén libres de errores significativos, ya sean debido a fraude o error; la selección y aplicación de apropiadas políticas de contabilidad y la elaboración de estimaciones contables que son razonables en las circunstancias.

Responsabilidad del Auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos Estados Financieros con base en nuestra auditoría. Excepto por lo que se discute en el párrafo siguiente, efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Esas normas requieren que cumplamos con los requerimientos éticos pertinentes y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros están libres de errores significativos.

Una auditoría implica aplicar procedimientos para obtener evidencia sobre los montos y revelaciones de los Estados Financieros. Los procedimientos seleccionados dependen de nuestro juicio, incluyendo la evaluación de los riesgos de errores materiales en los Estados Financieros, debido a fraude o error. Al hacer esas evaluaciones de riesgo, consideramos los controles internos pertinentes a la preparación y presentación de los Estados Financieros de la entidad en orden a diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye evaluar lo apropiado de los principios de contabilidad utilizados y la razonabilidad de las estimaciones contables elaboradas por la Administración, así como evaluar la presentación en conjunto de los Estados Financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proveer una base para nuestra opinión.

ING. GINA ROSALES ENRIQUEZ

➤ Chile 303 y Luque
➤ Edificio Torre Azul, Oficina 213
➤ Teléfono: (593-4) 2516976
➤ Guayaquil, Ecuador

➤ grs@cobena.com

Opinión

1. Prenusa posee el 58% de acciones en Grupo Agriproduct S.A. las mismas que están registradas a valor nominal.

En nuestra opinión, excepto por lo mencionado en el punto 1, los Estados Financieros mencionados en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de PREDIAL E INVERSIONISTA NEGOCIOS UNIDOS PRENUSA al 31 de diciembre del 2013, los Resultados de sus operaciones y los cambios en su Patrimonio por el período que terminó en esa fecha de conformidad con las normas de contabilidad establecidas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

Otros

Este informe se emite para conocimiento y uso de Administradores y Accionistas de PREDIAL E INVERSIONISTA NEGOCIOS UNIDOS PRENUSA y para su presentación a la Superintendencia de Compañías y al Servicio de Rentas Internas de Ecuador en cumplimiento de normas legales vigentes. Este informe no debe ser utilizado para otros propósitos.



ING. COM. GINA ROSALES ENRIQUEZ

No. de Registro en la Superintendencia de Compañías: 323

No. de Licencia Profesional: 22.045

RUC Auditor: 0905302659001

Guayaquil, 6 de octubre del 2014.

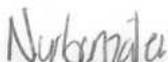
PREDIAL E INVERSIONISTA NEGOCIOS UNIDOS PRENUSA

Estado de Situación Financiera

Por el período terminado al 31 de diciembre del 2013

(Expresado en U.S. Dólares)

<u>Diciembre 31,</u>	<u>Notas</u>	<u>2013</u>
<u>Activo</u>		
Cuentas y Documentos por Cobrar	(A)	108.151
Activos por Impuestos Corrientes	(B)	32.860
Total Activo Corriente		141.011
Propiedad, Planta y Equipos (Netos)	(C)	4.156.475
Inversiones en Asociadas	(D)	503.413
Total Activo No Corriente		4.659.888
Total Activo		4.800.899
<u>Pasivo</u>		
Otras Obligaciones Corrientes	(E)	95.373
Total Pasivo Corriente		95.373
Total Pasivo		95.373
<u>Patrimonio</u>		
Capital Social	(F)	1.040
Reservas	(G)	520
Resultados Acumulados	(H)	4.427.907
Resultado neto del Ejercicio		276.059
Total Patrimonio		4.705.526
Total Pasivo y Patrimonio		4.800.899



Nur González Piñeres
Gerente General



Yasmin Arellano
Contador General

Las notas adjuntas son parte Integrante
de los Estados Financieros

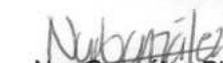
PREDIAL E INVERSIONISTA NEGOCIOS UNIDOS PRENUSA

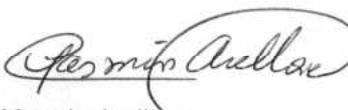
Estado de Resultados

Por el período terminado al 31 de diciembre del 2013

(Expresado en U.S. Dólares)

<u>Diciembre 31,</u>	<u>Notas</u>	<u>2013</u>
<u>Ventas y Costos</u>		
Ingresos Netos	(1)	301.239
(-) Costo de Ventas		-
Utilidad Bruta		301.239
Utilidad / Pérdida del Ejercicio (-)		301.239
(-) Participación de Trabajadores en las utilidades		-
(-) Impuesto a la Renta causado		(25.180)
Utilidad a disposición de los accionistas		276.059


Nur González Piñeres
Gerente General


Yasmin Arellano
Contador General

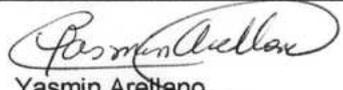
Las notas adjuntas son parte integrante
de los Estados Financieros

PREDIAL E INVERSIONISTA NEGOCIOS UNIDOS PRENUSA

Estado de Cambios en el Patrimonio
Por el período terminado al 31 de diciembre del 2013
(Expresado en U.S. Dólares)

<u>Diciembre 31,</u>	<u>Notas</u>	<u>2013</u>
Capital Social		
Saldo Inicial y Final		1.040
		1.040
Reserva Legal		
Saldo Inicial y Final		520
		520
Resultados Acumulados		
Saldo Inicial,		152.295
Resultado neto 2012		120.698
Subtotal		272.992
Ajustes provenientes de la Adopción de NIIF por primera vez		4.154.915
Saldo final		4.427.907
Resultado del Ejercicio		
Utilidad / (Pérdida) del Ejercicio		301.239
(-) Participación Trabajadores 2013, 2013		-
(-) Impuesto a la Renta 2013 - 2013		(25.180)
Resultados netos del Ejercicio		276.059
Patrimonio Neto de los Accionistas		4.705.526


Nur González Piñeres
Gerente General


Yasmin Arellano
Contador General

Las notas adjuntas son parte integrante
de los Estados Financieros

PREDIAL E INVERSIONISTA NEGOCIOS UNIDOS PRENSA**Estado de Flujos de Efectivo****Por el período terminado al 31 de diciembre del 2013****(Expresado en U. S. Dólares)**

2013**Flujos de efectivo de actividades de operación**

Cobros procedente de las ventas de bienes y prestación de Servicios	7.680
Dividendos recibidos	205.239
Impuesto a las ganancias pagados	(25.180)
Otras Entradas (Salidas) de Efectivo	96.238
Efectivo neto procedentes (utilizado) por actividades de operación	283.976

Flujos de efectivo de actividades de Inversión

Efectivo utilizado en la compra de acciones	(354.169)
Efectivo neto procedentes (utilizado) por actividades de Inversión	(354.169)

Flujos de efectivo de actividades de Financiamiento

Pago por préstamos a largo plazo	-
Financiación por préstamos a largo plazo	70.193
Efectivo neto procedentes (utilizado) por actividades de Financiamiento	70.193

Incremento (Disminución) neta en efectivo y equivalentes de efectivo

-

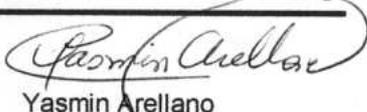
Efectivo y equivalentes de efectivo:

Saldo al inicio del año

-

Saldo al final del año


Nur González Piñeres
Gerente General


Yasmin Arellano
Contador General

Las notas adjuntas son parte integrante
de los Estados Financieros.

PREDIAL E INVERSIONISTA NEGOCIOS UNIDOS PRENUSA

Conciliación entre la Ganancia Neta y los Flujos de Operación

Por el período terminado al 31 de diciembre del 2013

(Expresado en U. S. Dólares)

2013

Ganancia antes del 15% Trabajadores e Impuesto a la Renta 301.239

Ajuste por partidas distintas la efectivo

Ajustes por Depreciación y amortización -
Ajustes por otros -
Ajustes por Impuesto a la Renta (25.180)

Cambios en Activos y Pasivos

Incremento / Disminución en:

Cuentas por cobrar clientes (88.320)
Otras cuentas por cobrar 103.918
En otros activos (32.860)
Otras cuentas por pagar 25.180

Flujo de Efectivo netos en actividades de operación **283.976**


Nur González Piñeres
Gerente General


Yasmin Arellano
Contador General

Las notas adjuntas son parte integrante
de los Estados Financieros.

PREDIAL E INVERSIONISTA NEGOCIOS UNIDOS PRENUSA

Políticas de Contabilidad Significativas

Descripción de la Empresa PREDIAL E INVERSIONISTA NEGOCIOS UNIDOS PRENUSA se constituyó en Octubre de 1970. En la actualidad mantiene un capital suscrito de un mil cuarenta dólares (USA) dividido en un mil cuarenta acciones de un dólar cada una.

La compañía se dedica a la compra venta y administración de bienes raíces, así como al alquiler de inmuebles.

El Entorno del Año 2013 Desde el año 2013, la compañía alquila su inmueble a las Palmas Cía Ltda. PRENUSA posee acciones en la compañía Agriproduct por lo que recibe dividendos anualmente de su asociada.

A partir del año 2013 PRENUSA está obligada a presentar Informe de Auditoría Externa.

Base de Presentación Las políticas Contables son los principios, bases, convenciones, reglas y prácticas específicas adoptadas por la Administración de una empresa en la preparación y presentación de los estados financieros.

Los estados financieros individuales son preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para Pequeñas y Medianas Empresas según lo dispuesto por la Superintendencia de Compañías del Ecuador (Resolución No.08.G.DSC.010 publicada en el Registro Oficial No.498 del 31 de diciembre del 2008).

La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF exige el uso de ciertas estimaciones y criterios contables. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicar las políticas contables de la compañía.

Todas las cifras presentadas en las notas están expresadas en dólares de los Estados Unidos de América (USA).

a) Negocio en Marcha

Las cifras de los Estados Financieros adjuntos, suponen la continuidad de las operaciones de la empresa o principio de negocio en marcha, a menos que se indique lo contrario. Como resultado de nuestra Auditoría no tenemos evidencia alguna que la empresa deje de operar en los años siguientes.

PREDIAL E INVERSIONISTA NEGOCIOS UNIDOS PRENUSA
Políticas de Contabilidad Significativas

b) Período de Estados Financieros

Los Estados Financieros adjuntos, presentan la situación financiera de la empresa y sus resultados, por el ejercicio iniciado el 1 de enero y concluido el 31 de Diciembre de 2013 para cumplir con disposiciones de la Legislación Tributaria. Estos Estados Financieros son sometidos a Auditoría Externa según requisitos legales.

c) Impuesto a la renta e impuestos diferidos

La Ley de Régimen Tributario Interno (LRTI) establece que la Compañía debe pagar el 22% de Impuesto a la Renta sobre la Base Imponible del 2013. La empresa no registra Impuestos diferidos por este concepto.

a) Activos por Impuestos Diferidos	
Impuestos diferidos	2013
Impuestos diferidos	2012
Total	2013
Activos por impuestos diferidos	
Impuestos diferidos	2013
Impuestos diferidos	2012
Total	2013
b) Pasivos por Impuestos Diferidos	
Impuestos diferidos	2013
Impuestos diferidos	2012
Total	2013
c) Depreciación	
Depreciación	2013
Depreciación	2012
Total	2013

PREDIAL E INVERSIONISTA NEGOCIOS UNIDOS PRENSA

Notas a los Estados Financieros
(Expresadas en U.S. Dólares)

A. Cuentas y Documentos por Cobrar

El resumen de esta cuenta se detalla a continuación:

Diciembre 31,		2013
Cientes	(1)	88.320
Relacionados	(2)	19.831
Subtotal...		108.151
(-) Reserva Cuentas Incobrables		-
Total...		108.151

(1) Corresponde a valores pendientes de cobro por alquiler de Inmueble a las Palmeras por el año 2013.

(2) Incluye:

Relacionados	2013
Grupo Agriproduct S.A. (Dividendos)	19.831
Total...	19.831

B. Activos por Impuestos Corrientes

Corresponde a valores anticipados y retenidos por clientes por Impuesto a la Renta del ejercicio:

Diciembre 31,	2013
Anticipo de Impuesto a la Renta 2013	25.180
Ret. en la Fuente 2013	7.680
Total...	32.860

C. Propiedad, Planta y Equipos (Netos) (1)

Está compuesto por:

Diciembre 31,		2013
Terreno	(a)	630.004
Edificios	(a)	7.001.936
		7.631.940
(-) Depreciación Acumulada		(3.475.466)
Total...		4.156.475

(a) Inmueble ubicado en el Km 13,5 vía a Daule en cuyas instalaciones funciona Las Palmeras. En el año 2012, se realizó el avalúo de acuerdo al certificado de catastro municipal.

PREDIAL E INVERSIONISTA NEGOCIOS UNIDOS PRENUSA

Notas a los Estados Financieros
(Expresadas en U.S. Dólares)

- D. Inversiones en Asociadas Corresponde a 31.939 acciones adquiridas por un valor unitarios de US\$15,00 y 6.082 a US\$4,00.

<u>Diciembre 31,</u>		<u>2013</u>
Acciones en Grupo Agriproduct S.A.		503.413
Total...		503.413

- E. Otras Obligaciones Corrientes Las cuentas por pagar acreedores en corto plazo son las siguientes:

<u>Diciembre 31,</u>		<u>2013</u>
Accionistas	(1)	70.193
Con la Administración Tributaria (Impuesto a la Renta)		25.180
Total...		95.373

(1) Préstamos realizados para la adquisición de acciones en Grupo Agriproduct S.A.

- F. Capital Social Corresponde a:

<u>Accionistas:</u>	<u>Valor por Acción</u>	<u>No. De Acciones</u>	<u>Valor Total</u>
Libia Piñeres Chames	\$ 1,00	1.039	\$ 1.039
Ricardo González Piñeres	\$ 1,00	1	\$ 1
Total...		1.040	\$ 1.040

- G. Reservas

Reserva Legal: La Ley de Compañías del Ecuador requiere que por lo menos el 10% de la utilidad líquida anual sea apropiada como reserva legal, hasta que esta alcance como mínimo el 50% de capital suscrito y pagado: Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital.

- H. Resultados Acumulados

Incluye los resultados no distribuidos hasta el ejercicio 2013 (US\$272 mil); y el saldo de los ajustes por la Implementación de las "Normas Internacionales de Información Financiera" (NIIF) (US\$4'154 mil) que fueron registrados al inicio del 2012 de conformidad con normas expedidas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

PREDIAL E INVERSIONISTA NEGOCIOS UNIDOS PRENUSA

Notas a los Estados Financieros
(Expresadas en U.S. Dólares)

I. **Ingresos Netos** Los ingresos se resumen de la siguiente forma:

<u>Diciembre 31,</u>	<u>2013</u>
Dividendos Ganados 2013	205.239
Alquiler de Inmueble	96.000
Total...	301.239

J. **Partes Relacionadas** El detalle de los saldos es el siguiente:

<u>Cuentas por Cobrar Relacionadas</u>	<u>2013</u>
Agriproduct	19.831
Las Palmeras	88.320
Total...	108.151

K. **Eventos Subsecuentes** A la fecha de elaboración de este informe (6-octubre-2014), no se han producido eventos que pudieren afectar significativamente los Estados Financieros de PREDIAL E INVERSIONISTA NEGOCIOS UNIDOS PRENUSA
