

5643

Hansen-Holm

PREDIMASA PREDIAL DIANA MARIA S.A.

Estados Financieros

Al 31 de diciembre del 2009

En conjunto con el informe de los Auditores Independientes



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los miembros del Directorio y Accionistas de
Predimasa Predial Diana María S.A.

1. Hemos auditado el balance general adjunto de Predimasa Predial Diana María S.A. al 31 de diciembre del 2009 y los correspondientes estados de resultados, cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como el resumen de políticas contables importantes y otras notas aclaratorias. Los estados financieros de Predimasa Predial Diana María S.A. al 31 de diciembre del 2008 fueron auditados por otros auditores cuyo informe de fecha 20 de abril del 2009, contiene una opinión sin salvedades sobre los referidos estados financieros.

Responsabilidad de la gerencia sobre los estados financieros

2. La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, ya sea debidas a fraude o error; seleccionando y aplicando políticas contables apropiadas, y haciendo estimaciones contables que sean razonables de acuerdo con las circunstancias.

Responsabilidad del auditor

3. Nuestra responsabilidad es la de expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos, basados en nuestras auditorías. Nuestras auditorías fueron efectuadas de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Auditoría, las cuales requieren que cumplamos con requerimientos éticos, planifiquemos y realicemos una auditoría para obtener certeza razonable sobre si los estados financieros están libres de representación errónea de importancia relativa.
4. Una auditoría comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representación errónea de importancia relativa de los estados financieros, ya sea debida a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros, para diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también incluye la evaluación de si los principios de contabilidad aplicados son apropiados y si las

Hansen-Holm

estimaciones contables realizadas por la administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

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

Opinión

6. En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Predimasa Predial Diana María S.A. al 31 de diciembre del 2009, los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio de sus accionistas y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

Guayaquil, Ecuador
Julio 20, 2010

Kurt M. Hansen-Holm
Matrícula CPA 15.712

Hansen-Holm & Co. Cia. Ltda.
SC RNAE - 003



PREDIMASA PREDIAL DIANA MARÍA S.A.

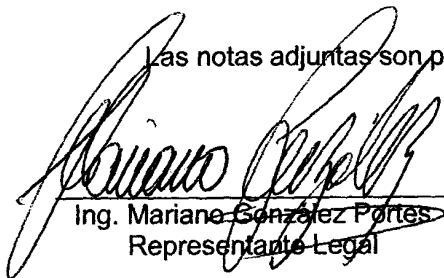
BALANCES GENERALES

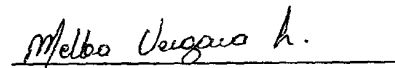
DICIEMBRE 31, 2009 Y 2008

(Expresados en Dólares de E.U.A.)

<u>ACTIVOS</u>	<u>Notas</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Caja y bancos		88,717	28,752
Partes relacionadas		0	11,144
Otros activos		166	312
Total activo corriente		88,883	40,208
Inversiones en acciones	3	16,999,814	15,029,599
Partes relacionadas	4	289,344	116,794
Aportes patrimoniales en subsidiarias	5	750,000	750,000
Total activos		18,128,041	15,936,601
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u>			
<u>PASIVOS</u>			
Partes relacionadas	4	650,757	63,943
Otros		23	975
Total pasivos		650,780	64,918
<u>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u>			
Capital social	7	98,400	98,400
Reserva de capital	7	214,465	214,465
Reserva legal	7	111,733	111,733
Reserva facultativa	7	72,948	72,948
Utilidades acumuladas		16,979,715	15,374,137
Total patrimonio de los accionistas		17,477,261	15,871,683
Total pasivos y patrimonio de los accionistas		18,128,041	15,936,601

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.


Ing. Mariano González Portes
Representante Legal


C.P.A. Melba Vergara
Contadora

PREDIMASA PREDIAL DIANA MARÍA S.A.

ESTADOS DE RESULTADOS

DICIEMBRE 31, 2009 Y 2008

(Expresados en Dólares de E.U.A.)

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
<u>INGRESOS</u>		
Arriendos	0	4,550
Efectos del valor patrimonial proporcional	1,828,652	1,479,698
Otros ingresos, neto	139,160	0
Dividendos en efectivo	<u>59,344</u>	<u>17,500</u>
UTILIDAD BRUTA	2,027,156	1,501,748
<u>GASTOS</u>		
Gastos operacionales	<u>(53,572)</u>	<u>(99,591)</u>
UTILIDAD OPERACIONAL	1,973,584	1,402,157
Gasto financiero	<u>(4,875)</u>	<u>(4,505)</u>
UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO	<u>1,968,709</u>	<u>1,397,652</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.


Ing. Mariano González Portes
Representante Legal


C.P.A. Melba Vergara
Contadora

PREDIMASA PREDIAL DIANA MARÍA S.A.

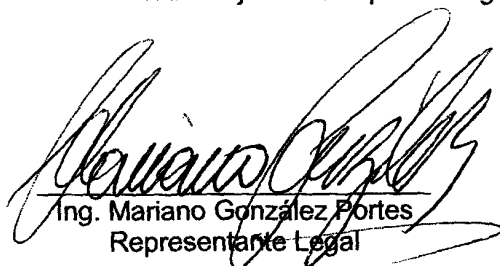
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

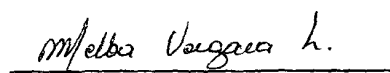
DICIEMBRE 31, 2009 y 2008

(Expresados en Dólares de E.U.A.)

	Capital social	Reserva de capital	Reserva legal	Reserva facultativa	Utilidades acumuladas	Total
Saldo diciembre 31, 2007	100,000	339,335	111,733	72,948	14,576,485	15,200,501
Distribución de dividendos					(600,000)	(600,000)
Efectos de la escisión	(1,600)	(124,870)				(126,470)
Utilidad del ejercicio					1,397,652	1,397,652
Saldo diciembre 31, 2008	98,400	214,465	111,733	72,948	15,374,137	15,871,683
Distribución de dividendos					(1,121,025)	(1,121,025)
Ajustes en saldo de inversiones					757,894	757,894
Utilidad del ejercicio					1,968,709	1,968,709
Saldo diciembre 31, 2009	98,400	214,465	111,733	72,948	16,979,715	17,477,261

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.


Ing. Mariano González Portes
Representante Legal


C.P.A. Melba Vergara
Contadora

PREDIMASA PREDIAL DIANA MARÍA S.A.

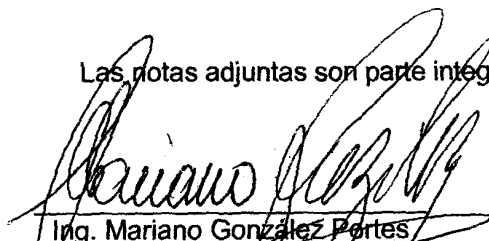
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

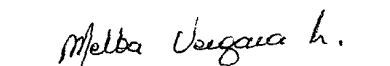
DICIEMBRE 31, 2009 Y 2008

(Expresados en Dólares de E.U.A.)

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</u>		
Utilidad neta del ejercicio	1,968,709	1,397,652
Ajustes para reconciliar la utilidad del ejercicio con el efectivo neto (utilizado) en actividades de operación		
Ajustes por efecto del VPP del año 2009	(1,828,652)	(1,479,698)
Ajustes en inversiones	(135,119)	0
<u>Cambios netos en activos y pasivos</u>		
Cuentas por cobrar y otros	(161,260)	6,329
Cuentas por pagar y otros	(1,928)	(85,543)
Efecto neto de la escisión de la compañía	0	7,338
Efectivo neto (utilizado) en actividades de operación	(158,250)	(153,922)
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</u>		
Dividendos recibidos en efectivo	751,450	958,545
Efectivo neto provisto en actividades de inversión	751,450	958,545
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</u>		
Distribución de dividendos	(1,121,025)	(600,000)
Cuenta por pagar accionistas	587,790	(188,384)
Efectivo neto (utilizado) en actividades de financiamiento	(533,235)	(788,384)
Aumento neto en efectivo	59,965	16,239
Efectivo y equivalentes de efectivo al comienzo del año	28,752	12,513
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	88,717	28,752

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.


Ing. Mariano González Portes
Representante Legal


C.P.A. Melba Vergara
Contadora

PREDIMASA PREDIAL DIANA MARÍA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

DICIEMBRE 31, 2009 Y 2008

(Expresadas en Dólares de E.U.A.)

1. OPERACIONES Y ENTORNO ECONÓMICO

Predimasa Predial Diana María S.A. fue constituida el 30 de julio de 1974 e inscrita en el Registro Mercantil el 24 de octubre del mismo año. La actividad principal de la Compañía consiste en venta de acciones o participaciones.

2. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Bases de presentación

La preparación de estados financieros de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) involucra el uso de ciertas estimaciones contables para determinar los activos, pasivos y resultados, así como en la revelación de activos y pasivos contingentes. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

De conformidad con la Resolución No. 08.G.DSC.010 emitida por la Superintendencia de Compañías (publicado en el R.O. 498 del 31.XII.08), el ejercicio 2011 se constituye en el período de transición para elaborar y presentar estados financieros comparativos con aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF para todas las compañías sujetas al control de la Superintendencia de Compañías.

A continuación se resumen las principales prácticas contables seguidas por la Compañía en la preparación de sus estados financieros:

Inversiones en acciones

La inversiones en acciones están registradas aplicando el Método del Valor Patrimonial Proporcional. Según este método de la participación, la inversión en una asociada se registrará inicialmente al coste, y se incrementará o disminuirá su importe en libros para reconocer la porción que corresponde al inversor en el resultado del ejercicio obtenido por la entidad participada. La distribución de utilidades o dividendos recibidos en efectivo, de una compañía asociada o subsidiaria, reducen el valor en libros de la inversión.

3. INVERSIONES EN ACCIONES

Al 31 de diciembre del 2009 y 2008, las inversiones en acciones consistían en:

	<u>% de</u> <u>Participación</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Sociedad Agrícola e Industrial San Carlos S.A.	11.01	10,093,733	8,861,369
Inversancarlos S.A.	8.82	6,139,234	5,388,616
La Ferretera C.A.	100	86,648	198,045
Agrícola e Industrial Primobanano S.A.	50	261,696	197,597
Sociedad Fiduciaria e Inmobiliaria C.A.	50	197,197	114,778
Gamaunión S.A.	50	141,282	131,930
Valores y Administraciones S.A.	50	44,255	79,342
Agrícola Las Villas S.A.	50	29,632	49,069
La Ferretera Cía. Ltda.	99.99	4,751	4,751
Boticas Unidas del Ecuador S.A.	0.08	0	1,405
Los Ferres S.A.	50	1,386	1,373
Sociedad Agrícola Irebar Cía. Ltda.	50	0	1,324
		<u>16,999,814</u>	<u>15,029,599</u>

4. PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2009 y 2008, las cuentas por cobrar a partes relacionadas eran las siguientes:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Agrícola Las Villas S.A.	159,344	77,500
Sociedad Fiduciaria e Inmobiliaria C.A.	0	25,500
La Ferretera C.A.	<u>130,000</u>	<u>13,794</u>
	<u>289,344</u>	<u>116,794</u>

Durante el año 2009 se efectuaron las siguientes transacciones con partes relacionadas:

Préstamos entregados	222,399
Gastos por servicios contables	2,608
Pagos de dividendo	472,810

Al 31 de diciembre del 2009 y 2008, las cuentas por pagar a partes relacionadas eran las siguientes:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Accionistas (1)	648,215	60,425
Partes relacionadas	<u>2,542</u>	<u>3,518</u>
	<u>650,757</u>	<u>63,943</u>

(1) Saldo pendiente de pagar, correspondiente a la distribución de dividendos del año 2008.

5. APORTES PATRIMONIALES EN SUBSIDIARIAS

Al 31 de diciembre del 2009 y 2008, los saldos de aportes patrimoniales en subsidiarias son los siguientes:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
La Ferretera C.A.	500,000	500,000
La Ferretera Cía. Ltda.	250,000	250,000
	<u>750,000</u>	<u>750,000</u>

6. IMPUESTO A LA RENTA

De acuerdo con disposiciones legales la tarifa para el impuesto a la renta, se establece en el 25%.

La conciliación entre la utilidad según estados financieros y la pérdida tributaria, es como sigue:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Utilidad del ejercicio	1,968,709	1,397,652
Gastos no deducibles y otros, netos	0	1,189
Otros ingresos exentos (dividendos)	(198,504)	(17,500)
Ingresos exentos por efectos del VPP	<u>(1,828,652)</u>	<u>(1,479,723)</u>
Pérdida tributaria	(58,447)	(98,382)

7. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Capital social

El capital social y pagado de la Compañía es de 98,400 acciones ordinarias y nominativas de US\$1.00 cada una. La compañía durante el 2008 se escindió y formó una nueva compañía llamada Inmodiana S.A. por lo que el efecto de esta escisión redujo el Capital en US\$1,600.

Reserva de capital

Incluye los valores de las cuentas Reserva por Revalorización del Patrimonio y Reexpresión Monetaria transferidos al 31 de marzo del 2000. Esta reserva puede ser total o parcialmente capitalizada. El saldo de esta cuenta no está disponible para el pago de dividendos en efectivo.

Reserva legal

La ley requiere que las sociedades anónimas transfieran a la reserva legal por lo menos el 10% de la utilidad neta anual, hasta que la reserva llegue por lo menos al 50% del capital social. Dicha reserva no puede distribuirse como dividendo en efectivo, excepto en caso de liquidación de la Compañía.

Reserva facultativa

La Compañía mediante resolución de Junta General de Accionistas, creó la reserva facultativa con la finalidad de capitalizarla en algún momento o absorber pérdidas si las hubiere.

Escisión de Predimasa Predial Diana María S.A.

El 1 de noviembre del 2007, se otorgó la escritura pública de escisión de la Compañía Predimasa Predial Diana María S.A. disminución de capital, creación como efecto de la escisión de la compañía Inmodiana Inmobiliaria Diana María S.A. y reforma de estatuto. Los departamentos de Inspección de Compañía y el departamento jurídico de Concurso Preventivo y Trámites Especiales, emitieron informes favorables en enero y marzo del 2008.

El Ab. Juan Trujillo Espinel, Intendente de Compañías de Guayaquil, mediante Resolución No. 08-G-DIC-0001519 del 24 de marzo del 2008, aprobó lo siguiente:

- a) La escisión de Predial Diana María S.A.
- b) La disminución del capital de la Compañía en US\$ 1,600.
- c) La creación como efecto de la escisión de la compañía Inmodiana Inmobiliaria Diana María S.A. con domicilio en Guayaquil, con un capital suscrito de US\$ 1,600, dividido en 1,600 acciones ordinarias y nominativas de un dólar cada una.
- d) La reforma del estatuto de conformidad con los términos constantes en la referida escritura pública.

También dispone que el Notario décimo tercero del Cantón de Guayaquil, que los registradores de la propiedad de los respectivos cantones y el Jefe Provincial de Tránsito cumplan con las formalidades del caso para la transferencia de los activos adjudicados a favor de la compañía Inmodiana Inmobiliaria Diana María S.A.

Así mismo dispone que el Registrador Mercantil del cantón de Guayaquil: a) inscriba la escisión, la disminución de capital y la reforma de estatutos de Predial Diana María S.A. constante en las respectivas escrituras públicas y resoluciones. b) inscriba la creación de la compañía Inmodiana Inmobiliaria Diana María S.A., y c) cumpla con las demás prescripciones de Ley. Predimasa Predial Diana María S.A. se escinde y divide sus cuentas de balance entre ésta y la nueva sociedad Inmodiana Inmobiliaria Diana María S.A.

Por lo expuesto Predimasa Predial Diana María S.A. liquidó y contabilizó el 18 de junio del 2008, los siguientes valores escindidos transfiriéndolos a favor de Inmodiana Inmobiliaria Diana María S.A.:

Otros activos corrientes	6,969.80
Terrenos	9,532.98
Activos fijos (Neto de depreciación acumulada)	109,968.00
	126,470.31
Capital social	1,600.00
Reserva de capital	124,870.31
	126,470.31

Se transfirieron todos los activos fijos.

1. Solar y villa en ciudadela Urdesa en Guayaquil, No. 11 Mz. 2 área total 2,946.38 mts².
2. Alícuota de condominio total de 4.550% a la que corresponde del departamento 10B con un área de 186.32 mts² del décimo piso alto, la bodega B-17, los parqueaderos de carros P-dos y P-tres y el parqueadero de botes E-19 del edificio sometido al régimen de propiedad horizontal denominado La Balsilla, ubicado en el cantón Playas, provincia del Guayas.
3. Alícuota de condominio total de 4.548% a la que corresponda el departamento No. 10-A del décimo piso alto, la bodega B-18, los parqueaderos de carros P-8 y P-9 y el parqueadero de bote E-20 del edificio La Balsilla.
4. Vehículo Mercedes Benz E-350 automóvil Sedan, motor No. 27296430466327 color azul del 2007, placas GPD 968.
5. Vehículo Chevrolet, Tahoe 4x4 jeep station wagon, motor C3J 119761, color bronce del 2003 placas GME 962.
6. Muebles, enseres y equipos que constan en el balance inicial de la compañía que se constituye.

El capital de Predimasa Predial Diana María S.A. se disminuyó en US\$1,600 quedando en US\$98,400 dividido en 98,400 acciones de un dólar cada una, distribuidas de la siguiente manera: Ing. Mariano González Portes 98,399 acciones y Sra. Diana Portes Elizalde de González 1 acción.

La respectiva escritura pública de escisión de Predimasa Predial Diana María S.A. fue registrada en el Registro de la Propiedad del Cantón Guayaquil el 2 de abril del 2008 con la razón de inscripción de repertorio.

El registro mercantil del cantón Playas certifica la inscripción respectiva con fecha del 31 de mayo del 2008 y finalmente el Registro Mercantil de Cantón Guayaquil, certifica que con fecha 3 de junio del 2008 queda inscrita la referida escritura pública en cumplimiento de lo ordenado en la resolución No. 08-G-DIC-0001519, dictada el 24 de marzo del 2008 por la Superintendencia de Compañías, resolución que también se inscribió.

8. EVENTOS SUBSECUENTES

Hasta la fecha de emisión de estos estados financieros (Julio 20, 2010) no se produjeron eventos, en la opinión de la Administración de la Compañía, que pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no hayan sido ajustados o revelados en los mismos.