

79327



PREDILSOL S. A.

**INFORME SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS
AUDITADOS POR EL AÑO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2010**



AUDITORES INDEPENDIENTES

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES



A la Junta General de Accionistas de PREDILSOL S. A.

1. Hemos auditado los balances generales adjuntos de **PREDILSOL S. A.**, al 31 de diciembre de 2010 y 2009 y los correspondientes estados de resultados, de evolución del patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, así como el resumen de las principales políticas contable y otras notas explicativas a los estados financieros.
2. La administración de **PREDILSOL S. A.** es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con normas ecuatorianas de contabilidad NEC'S. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno pertinente en la preparación y presentación razonable de los estados financieros para que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, ya sea como resultado de fraude o error; seleccionar y aplicar las políticas contables apropiadas y realizar las estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias del entorno económico en donde opera la Compañía.
3. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas ecuatorianas de auditoría. Estas normas requieren que planifiquemos y ejecutemos la auditoría para obtener razonable seguridad de que los estados financieros estén libres de incorrectas presentaciones significativas. Una auditoría incluye el examen, sobre una base de pruebas selectivas, de la evidencia que sustente los importes y revelaciones en los estados financieros. También incluye evaluar los principios de contabilidad usados y las estimaciones significativas hechas por la Administración, así como también evaluar la presentación de los estados financieros en su conjunto. Consideramos que la auditoría realizada proporciona una base razonable para nuestra opinión.
4. En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de **PREDILSOL S. A.** al 31 de diciembre de 2010 y 2009, los resultados de sus operaciones, evolución del patrimonio y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con normas ecuatorianas de contabilidad NEC'S y disposiciones emitidas por Superintendencia de Compañías del Ecuador.

5. Conforme requerimientos de la Resolución No. NAC-DGER2006-0214, publicada en el Registro Oficial 252 del 17 de abril de 2006, emitiremos informe por separado sobre cumplimiento de obligaciones tributarias de **PREDILSOL S. A.** incluyendo anexos auditados preparados por la Compañía.

Audicorp C. Ltda.

AUDICORP C. LTDA.
SC - RNAE 2 401

Manuel Alvarez Bernita

Manuel Alvarez Bernita
Socio
Registro Ing. Com. No. 2655

Guayaquil, abril 4 de 2011



PREDILSOL S. A.**BALANCES GENERALES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2010 Y 2009****ACTIVO**

	(Notas)	2010US dólares.....	2009
Caja y bancos		19.482	69.539
Inversiones temporales	2	157.206	
Cuentas por cobrar	3	95.630	141.358
Impuestos anticipados y otro	4	93.100	81.205
Inversiones permanentes	5	34.570	
Propiedades y equipos, netos	6	1.390.439	1.455.760
Activo diferido y otros		4.559	4.158

TOTAL ACTIVO

1.794.986

1.752.020

PASIVO Y PATR. DE LOS ACCIONISTAS**PASIVO**

Cuentas por pagar	7	55.883	28.056
Pasivos acumulados	8	16.741	23.130
Depósitos en garantía	9	38.098	38.308

TOTAL PASIVO

110.722

89.494

PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Capital social	10	800	800
Reserva por valuación		989.890	989.890
Reserva de capital	11	634.221	634.221
Reserva legal		1.651	1.651
Resultados acumulados		37.298	15.509
Resultados del ejercicio		20.404	20.455
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS		1.684.264	1.662.526

TOTAL PASIVO Y PATR. DE LOS ACCIONISTAS

1.794.986

1.752.020

Ver notas a los estados financieros

PREDILSOL S. A.**ESTADOS DE RESULTADOS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2010 Y 2009**

<u>INGRESOS</u>	2010	2009
US dólares.....	
Arriendo de inmuebles	343.872	325.785
Otros ingresos	18.019	20.148
TOTAL INGRESOS	361.891	345.933
<u>(-) GASTOS</u>		
Administrativos	(328.565)	(325.478)
TOTAL GASTOS	(328.565)	(325.478)
UTILIDAD OPERACIONAL	33.326	20.455
(-) Participacion a empleados	(4.999)	
(-) Impuesto a la renta	(7.923)	
UTILIDAD DEL EJERCICIO	20.404	20.455

Ver notas a los estados financieros

PREDILSOL S. A.**ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2010 Y 2009**

	Capital social	Reservas por valuación	de capital	legal	Resultados Acumulados del ejercicio	Total	
US dólares							
Saldos dic. 31, 2008	800	989.890	634.221	1.651	(44.102)	93.842	1.676.302
Particip. a empleados año 2008					(14.076)		(14.076)
Impuesto a la renta año 2008					(20.155)		(20.155)
Transferencia					59.611	(59.611)	-
Utilidad del ejercicio						20.455	20.455
Saldos dic. 31, 2009	800	989.890	634.221	1.651	15.509	20.455	1.662.526
Particip. a empleados año 2009					(3.068)		(3.068)
Impuesto a la renta año 2009					(4.645)		(4.645)
Transferencia					12.742	(12.742)	-
Utilidad del ejercicio						20.404	20.404
Ajustes y/o reclasificaciones					9.047		9.047
Saldos dic. 31, 2010	800	989.890	634.221	1.651	37.298	20.404	1.684.264

Ver notas a los estados financieros

PREDILSOL S. A.**ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2010 Y 2009**

<u>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</u>	2010	2009
US dólares.....	
Utilidad del ejercicio	20.404	20.455
Ajustes a la utilidad neta:		
(+) Depreciación	65.321	65.481
(+) Amortización		
(+) Provisión para incobrables y otros	118	118
Subtotal	<u>85.843</u>	<u>86.054</u>
Variaciones en activos y pasivos operativos		
Incremento en inversiones	(191.776)	
Disminución / incremento en cuentas por cobrar	7.122	(14.780)
Incremento / disminución en impuestos anticipados	(11.895)	4.471
Incremento en otros activos	(401)	(422)
Disminución / incremento en cuentas por pagar	(6.387)	7.807
Disminución / incremento en pasivos acumulados	7.934	3.430
Pagos realizados de años anteriores	(7.713)	(34.231)
Disminución / incremento en depósitos en garantía	(210)	6.000
Efectivo utilizado / provisto en activ. de operación	<u>(117.483)</u>	<u>58.329</u>
<u>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</u>		
Compra de activos fijos, netos	-	(3.368)
Efectivo utilizado en actividades de inversión	<u>-</u>	<u>(3.368)</u>
<u>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</u>		
Prestamos otorgados a partes relacionadas	(20.000)	(65.006)
Cobros a partes relacionadas	58.487	
Prestamos recibidos netos de partes relacionadas	28.939	
Efectivo provisto / utilizado en activ. de financiamiento	<u>67.426</u>	<u>(65.006)</u>
Variación de efectivo del año	(50.057)	(10.045)
Saldo al inicio de año	69.539	79.584
Saldo al final del año	<u>19.482</u>	<u>69.539</u>

Ver notas a los estados financieros

PREDILSOL S. A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2010 Y 2009****1. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES**

PREDILSOL S. A.- (La compañía) fue constituida en la ciudad de Guayaquil el 1 de octubre de 1996 mediante escisión de la Compañía Sociedad Nacional de Papeles S. A. (SONAPAL) e inscrita en el Registro Mercantil el 4 de septiembre de 1997. Su actividad principal es la compra, venta, administración, anticresis, explotación de inmuebles urbanos y rurales.

Mediante Resoluciones No. 06.Q.ICI.003 Y No. 06.Q.ICI.004 publicadas en el R. O. 348 de septiembre 4 de 2006 dispuso que las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF sean de aplicación obligatoria a partir de enero 1 de 2009 por parte de las entidades sujetas a su control decisión que fue ratificada con la Resolución No. ADM 08199 publicada en el suplemento del R. O. No. 378 de julio 10 de 2008.

Al 31 de diciembre de 2010, la Superintendencia de Compañías emitió la Resolución No. 08.G.DSC.010 publicada en el R. O. 498 que establece un cronograma de aplicación obligatoria de las NIIF mediante la cual se establece que la Compañía deberá aplicar obligatoriamente las NIIF a partir de enero 1 del año 2012, teniendo como periodo de transición el año 2011.

Las políticas contables más significativas se resumen a continuación:

Bases de presentación.- La Compañía mantiene sus registros contables en US dólares, de acuerdo con normas ecuatorianas de contabilidad – NEC's, disposiciones establecidas en la Ley de Régimen Tributario Interno, su reglamento de aplicación, y disposiciones de Superintendencia de Compañías, las cuales son utilizadas en la preparación de los estados financieros .

La preparación de estados financieros de acuerdo con normas ecuatorianas de contabilidad – NEC's incluye la elaboración de estimaciones contables que inciden en la valuación de determinados activos y pasivos y en la determinación de los resultados de ingresos sobre gastos del año, así como en la revelación de activos y pasivos contingentes.

Ingresos por arriendos y cuentas por Cobrar.- Constituyen valores por cobrar por concepto de cánones de arriendos registrados según se devengan.

PREDILSOL S. A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2010 Y 2009****1. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES.- (continuación)**

Propiedades, netas.- Están contabilizados al costo reexpresado en años anteriores, los pagos por mantenimiento son cargados a gastos, mientras que las mejoras que prolongan la 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. Durante el ejercicio 2000 se realizó ajuste por valuación del edificio de la Compañía. La tasa de depreciación de edificios es el 5% anual, muebles de oficina el 10% anual y equipos de computación el 33% anual.

Reserva de capital.- Registra saldos de las cuentas “Reexpresión monetaria” y “Reserva por revalorización del patrimonio” generados en la conversión de estados financieros de sucres a US dólares realizada al 31 de marzo de 2000.

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 I.P.C., calculado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, fue como sigue:

<u>Año</u>	<u>Inflación</u>
2008	8,83%
2009	4,31%
2010	3,33%

2. INVERSIONES TEMPORALES

Al 31 de diciembre de 2010 están constituidas como sigue:

	US dólares
Fondo Proactivo del Banco Bolivariano que genera el 2,28% de rendimiento efectivo y constituye 38,32 unidades a US\$ 135,125 cada una	5.178
Fondo Milenio del Banco Bolivariano que genera el 3,53% de rendimiento efectivo y constituye 873,62 unidades a US\$ 156,85 cada una	137.028
Pagaré tipo 3 emitido por Inmedical Medicina Internacional S. A. el 21 de julio de 2010 con vencimiento el 21 de julio de 2011 y genera el 8,5% anual	15.000
Total	157.206

PREDILSOL S. A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2010 Y 2009****3. CUENTAS POR COBRAR**

Al 31 de diciembre, están constituidas como sigue:

	2010	2009
US dólares.....	
Partes relacionadas		
Werner Moeller C.	35.019	35.020
Werner Moeller F.	40.000	20.000
Predial 1ero de Mayo S. A.	3	8.490
Aprojol S. A.		50.000
Industrial Galposa S. A.	9	9
Clientes	14.830	22.069
Empleados y otros	6.598	6.481
(-) Provisión para incobrables	(829)	(711)
Total	95.630	141.358

Partes relacionadas no generan intereses ni tienen fecha de vencimiento específica.

Durante los años 2010 y 2009, provisión de cuentas incobrables registró un solo movimiento por US\$ 118 cada año.

4. IMPUESTOS ANTICIPADOS Y OTRO

Al 31 de diciembre, están constituidos como sigue:

	2010	2009
US dólares.....	
IVA pagado	419	389
Retención IVA (70%)	3.131	14.400
Retención en la fuente	89.550	66.416
Total	93.100	81.205

5. INVERSIONES PERMANENTES

Al 31 de diciembre, están constituida como sigue:

	US dólares
Corporacion Favorita C.A	14.945
Constituyen 3075 acciones ordinarias y nominativas de valor nominal US\$ 1,00 c/u adquiridas en Bolsa de Valores de Quito el 28 de Octubre de 2010 a US\$ 4,86 cada una	
Industrial Agricola San Carlos S.A.	19.625
Constituyen 21,806 acciones ordinarias y nominativas de valor nominal US\$ 1,00 c/u adquiridas en Bolsa de Valores de Quito el 8 de Octubre de 2010 a US\$ 0,90 cada una	
Total	34.570

PREDILSOL S. A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2010 Y 2009****6. PROPIEDADES Y EQUIPOS, NETOS**

Al 31 de diciembre, el movimiento fue como sigue:

	Saldos a dic. 31, 2008	Adiciones y/o gasto	Saldos a dic. 31, 2009	Adiciones y/o gasto	Saldos a dic. 31, 2010
(US dólares).....				
Terrenos	893.618		893.618		893.618
Edificios	1.000.000		1.000.000		1.000.000
Vehículos	72.849		72.849		72.849
Muebles de oficina	862		862		862
Equipos de computación	3.224		3.224		3.224
Maquinarias Y equipos	232	3.368	3.600		3.600
Subtotal	1.970.785	3.368	1.974.153		1.974.153
(-) Depreciación acumulada	452.912	65.481	518.393	65.321	583.714
Total	1.517.873	(62.113)	1.455.760	(65.321)	1.390.439

7. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre, están constituidas como sigue:

	2010	2009
US dólares.....	
Proveedores	3.047	13.274
Partes relacionadas:		
Aprojol S. A.	30.000	
Werner Mueller F.		1.064
Predial 1ero de Mayo S. A.	3	
Impuestos	3.898	10.863
Participacion a trabajadores	4.999	
Impuesto a la renta del ejercicio	7.923	
Otras	6.013	2.855
Total	55.883	28.056

Proveedores no generan intereses y su plazo promedio de vencimiento es 90 días. Adicionalmente al 31 de diciembre de 2010 y 2009 incluyen US\$ 216.12 y US\$ 6.167 a Aprojol S. A. y en el año 2009 US\$ 958 a Corporacion Lanec S. A. Ambas Compañías relacionadas.

Partes relacionadas no generan intereses ni tienen fecha de vencimiento específica.

PREDILSOL S. A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2010 Y 2009****8. PASIVOS ACUMULADOS**

Al 31 de diciembre, constituyen provisiones para beneficios sociales y su movimiento fue como sigue:

	2010	2009
US dólares.....	
Saldo, inicio de año	23.130	12.123
(+) Provisiones	32.052	31.919
(-) Pagos	29.394	20.912
(-) Ajustes y/o reclasificaciones	9.047	
Saldo, fin de año	16.741	23.130

9. DEPOSITOS EN GARANTIA

Al 31 de diciembre, están constituidos como sigue:

	2010	2009
US dólares.....	
Consortio Ecuatoriano de Telecomunicaciones S. A. (CONECEL)	14.578	14.578
Importaciones Orgaz S. A.	4.000	4.000
Quifatex S. A.	5.000	5.000
Negint S. A.	220	430
Johnson Wax del Ecuador	2.500	2.500
Alfa Parf	4.000	4.000
Stin Cia. Ltda.	1.800	1.800
Wireless	3.600	3.600
SGS del Ecuador S. A.	2.400	2.400
Total	38.098	38.308

Representan valores entregados por clientes, en garantía del buen uso de las instalaciones arrendadas, los mismos que serán devueltos una vez que concluya la relación contractual previo al descuento de cualquier reparación que requiera el inmueble.

10. CAPITAL SOCIAL

El capital de la Compañía es US\$ 800 dividido en 20.000 acciones ordinarias y nominativas de US\$ 0.04, siendo sus accionistas las Compañías Netador S. A. con 19.800 acciones y Bledor S. A. con 200 acciones

PREDILSOL S. A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2010 Y 2009****11. RESERVA DE CAPITAL**

Representa los saldos de las cuentas “reexpresión monetaria” por US\$ 426.184 y “reserva por revalorización del patrimonio” por US\$ 208.037 originados por la conversión de estados financieros de sucres a US dólares realizada a marzo 31 de 2000.

12. PARTICIPACION A EMPLEADOS E IMPUESTO A LA RENTA

La depuración de la base imponible para el cálculo de participación a empleados e impuesto a la renta del año fue como sigue:

	2010	2009
US dólares.....	
Utilidad antes de participación a empleados	33.326	20.455
(-) 15% participación a empleados	4.999	3.068
Subtotal	28.327	17.387
(+) Gastos no deducibles	3.365	1.194
Base imponible	31.692	18.581
25% impuesto a la renta	7.923	4.645
(-) Retenciones en la fuente del ejercicio	27.780	25.620
(-) Crédito tributario de años anteriores	61.771	40.796
Impuesto a pagar	0	0

Desde su constitución hasta abril 4 de 2011, la Compañía no ha sido fiscalizada por el Servicio de Rentas Internas.

13. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Los saldos y transacciones realizadas por la Compañía con partes relacionadas durante los años 2010 y 2009, están reveladas en las notas 3 y 7 del presente informe.

14. OTRAS REVELACIONES DISPUESTAS POR SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS

En cumplimiento a disposiciones de Superintendencia de Compañías, efectuamos las siguientes revelaciones.

PREDILSOL S. A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2010 Y 2009****14. OTRAS REVELACIONES DISPUESTAS POR SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS.- (continuación)**

Evento posterior: Entre diciembre 31 de 2010 fecha de corte de los estados financieros y abril 4 de 2011 fecha de la realización de nuestra auditoria no ha existido situaciones relevantes que amerite revelarse en el informe.

Activos, pasivos, contingentes y cuentas de orden.- Al 31 de diciembre de 2010, la Compañía no mantiene activos y/o pasivos de carácter contingentes que alteren las cifras de los estados financieros.

Cumplimiento de medidas correctivas de control interno.- La Compañía ha dado cumplimiento a las medidas correctivas de control interno establecida por auditoria externa del año anterior.
