

PREDILSOL S. A.

**INFORME SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS
AUDITADOS POR EL AÑO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2011**





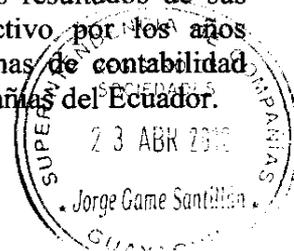
AUDITORES INDEPENDIENTES

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 2011 y 2010 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 auditoria fue efectuada de acuerdo con normas ecuatorianas de auditoria. Estas normas requieren que planifiquemos y ejecutemos la auditoria para obtener razonable seguridad de que los estados financieros estén libres de incorrectas presentaciones significativas. Una auditoria 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 auditoria 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 2011 y 2010, 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.

Dirección: La Chala calle 1era. Villa 106 B – Guayaquil
Teléfonos: 2448414 - 2821406 Telefax: 2448414 Casilla: 090116512
Email: audicorp_cltda@hotmail.com



5. Mediante Resoluciones No. 06.Q.ICI.003 Y No. 06.Q.ICI.004 publicadas en R. O. 348 de septiembre 4 de 2006, Superintendencia de Compañías 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. Posteriormente en diciembre 31 de 2008, fue publicada en R. O. 498 la Resolución No. 08.G.DSC.010 que establece un cronograma de aplicación obligatoria de las NIIF mediante la cual se determina que la Compañía deberá aplicarlas a partir de enero 1 del año 2012, teniendo como periodo de transición el año 2011. A la presente fecha, la Compañía se encuentra en proceso de implementación de las mencionadas normas.
6. 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 9 de 2012



PREDILSOL S. A.**BALANCES GENERALES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011 Y 2010**

<u>ACTIVO</u>	(Notas)	2011US dólares.....	2010
Caja y bancos		8.973	19.482
Inversiones temporales	2	7.334	157.206
Cuentas por cobrar	3	155.181	95.630
Impuestos anticipados	4	108.209	93.100
Inversiones permanentes	5	126.437	34.570
Otras inversiones a largo plazo	6	57.847	
Propiedades y equipos, netos	7	1.321.097	1.390.439
Activo diferido y otros		4.849	4.559
TOTAL ACTIVO		1.789.927	1.794.986
<u>PASIVO Y PATR. DE LOS ACCIONISTAS</u>			
<u>PASIVO</u>			
Cuentas por pagar	8	30.194	55.883
Pasivos acumulados	9	8.128	16.741
Depósitos en garantía	10	38.098	38.098
TOTAL PASIVO		76.420	110.722
<u>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u>			
Capital social	11	800	800
Reserva por valuación		989.890	989.890
Reserva de capital	12	634.221	634.221
Reserva legal		1.651	1.651
Resultados acumulados		53.013	37.298
Resultados del ejercicio		33.932	20.404
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS		1.713.507	1.684.264
TOTAL PASIVO Y PATR. DE LOS ACCIONISTAS		1.789.927	1.794.986



Ver notas a los estados financieros

PREDILSOL S. A.**ESTADOS DE RESULTADOS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2011 Y 2010**

<u>INGRESOS</u>		2011	2010
	US dólares.....	
Arriendo de inmuebles		362.989	343.872
Dividendos recibidos	5	4.761	
Intereses y otros		17.885	18.019
Venta ocasional de activo fijo		7.470	
TOTAL INGRESOS		<u>393.105</u>	<u>361.891</u>
<u>(-) GASTOS</u>			
Administrativos		(330.438)	(328.565)
Financieros		(462)	
Costo venta de activo fijo		(7.470)	
TOTAL GASTOS		<u>(338.370)</u>	<u>(328.565)</u>
UTILIDAD OPERACIONAL		<u>54.735</u>	<u>33.326</u>
(-) Participacion a empleados		(8.210)	(4.999)
(-) Impuesto a la renta		(12.593)	(7.923)
UTILIDAD DEL EJERCICIO		33.932	20.404

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 2011 Y 2010**

	<u>Capital social</u>	<u>.....Reservas..... por valuación</u>	<u>de capital</u>	<u>legal</u>	<u>Resultados</u>		<u>Total</u>
					<u>Acumulados</u>	<u>del ejercicio</u>	
<u>.....US dólares.....</u>							
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)	0
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
Transferencia					20.404	(20.404)	0
Utilidad del ejercicio						33.932	33.932
Ajustes y/o reclasificaciones					(4.689)		(4.689)
Saldos dic. 31, 2011	800	989.890	634.221	1.651	53.013	33.932	1.713.507

Ver notas a los estados financieros

PREDILSOL S. A.**ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2011 Y 2010**

<u>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</u>	2011	2010		
US dólares.....			
Utilidad del ejercicio	33.932	20.404		
Ajustes a la utilidad neta:				
(+) Depreciación	63.376	65.321		
(+) Provisión para incobrables y otros	118	118		
(-) Dividendos en acciones	(1.801)			
Subtotal	<u>95.625</u>	<u>85.843</u>		
Variaciones en activos y pasivos operativos				
Disminución / incremento en inversiones	1.959	(191.776)		
Incremento / disminución en cuentas por cobrar	(66.039)	7.122		
Incremento en impuestos anticipados	(15.109)	(11.895)		
Incremento en otros activos	(290)	(401)		
Incremento / disminución en cuentas por pagar	4.314	(6.387)		
Disminución / incremento en pasivos acumulados	(8.613)	7.934		
Pagos realizados de años anteriores	(4.689)	(7.713)		
Disminución en depósitos en garantía	-	(210)		
Efectivo provisto / utilizado en activ. de operación	<u>7.158</u>	<u>(117.483)</u>		
<u>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</u>				
Compra de activos fijos, netos	(1.284)			
Venta de activos fijos, netos	7.250			
Efectivo provisto en actividades de inversión	<u>5.966</u>	<u>-</u>		
<u>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</u>				
Pagos a partes relacionadas	(33.253)	(20.000)		
Cobros a partes relacionadas	9.620	58.487		
Prestamos recibidos netos de partes relacionadas		28.939		
Efectivo utilizado / provisto en activ.de financiamiento	<u>(23.633)</u>	<u>67.426</u>		
Variación de efectivo del año	(10.509)	(50.057)		
Saldo al inicio de año	19.482	69.539		
Saldo al final del año	<table border="1" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"><tr><td style="text-align: center;">8.973</td></tr></table>	8.973	<table border="1" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"><tr><td style="text-align: center;">19.482</td></tr></table>	19.482
8.973				
19.482				

Ver notas a los estados financieros

PREDILSOL S. A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2011 Y 2010****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.

El 31 de diciembre de 2008, 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 determina que la Compañía deberá aplicarlas 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 2011 Y 2010****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>
2009	4,31%
2010	3,33%
2011	5.41%

2. INVERSIONES TEMPORALES

Al 31 de diciembre de 2010 están constituidas como sigue:

	2011	2010
US dólares.....	
Fondo Proactivo de l Banco Bolivariano que genera el 2 % y 2,28% de rendimiento efectivo y constituye 7,48 y 38,32 unidades a US\$ 138,133 y US\$ 135,125 cada una respectivamente.	1.030	5.178
Fondo Milenio del Banco Bolivariano que genera el 3% y 3,53% de rendimiento efectivo y constituye 38,91 y 873,62 unidades a US\$ 161,98 US\$ 156,85 cada una respectivamente.	6.304	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	7.334	157.206

PREDILSOL S. A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2011 Y 2010****3. CUENTAS POR COBRAR**

Al 31 de diciembre, están constituidas como sigue:

	2011	2010
US dólares.....	
Partes relacionadas		
Werner Møeller C.	35.022	35.019
Werner Moeller F.	30.381	40.000
Predial 1ero de Mayo S. A.	3.250	3
Industrial Galposa S. A.	8	9
Clientes	14.816	14.830
Empleados y otros	72.651	6.598
(-) Provisión para incobrables	(947)	(829)
Total	155.181	95.630

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

Durante los años 2011 y 2010, provisión de cuentas incobrables registró un solo movimiento por US\$ 118 cada año.

4. IMPUESTOS ANTICIPADOS

Al 31 de diciembre, están constituidos como sigue:

	2011	2010
US dólares.....	
IVA pagado	405	419
Retención IVA (70%)	2.301	3.131
Retención en la fuente	105.503	89.550
Total	108.209	93.100

5. INVERSIONES PERMANENTES

Al 31 de diciembre, están constituida como sigue:

	% Participación	2011	2010
	US dólares.....	
Corporacion Favorita C.A	0,0034%	43.857	14.945
Industrial Agricola San Carlos S.A.	0,00037%	32.409	19.625
Holding Tonicorp S. A.	0.022097%	50.171	
Total		126.437	34.570

A la presente fecha la Compañía se encuentra gestionando la entrega de información con el propósito de determinar el Valor Patrimonial Proporcional de sus inversiones.

PREDILSOL S. A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2011 Y 2010****5. INVERSIONES PERMANENTES.- (continuación)**

Durante el año 2011, la Compañía recibió ingresos por repartición de dividendos como sigue:

	US dólares
En efectivo	
Corporación Favorita C. A.	1.036
Industrial Agrícola San Carlos S.A.	1.924
Subtotal	2.960
En acciones	
Corporación Favorita C. A.	518
Industrial Agrícola San Carlos S.A.	1.283
Subtotal	1.801
 Total	4.761

6. OTRAS INVERSIONES A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre, constituyen Títulos emitidos con periodo de pago trimestral (capital + interés) según se detalla a continuación:

Número de Título	Secuencial	Fecha		Valor		Interes
		Inicio	Vencimiento	Inicio	al 31/12/2011	
C 1	DELISODA	28/04/2011	28/04/2015	20.000	18.667	8,50%
C 1	COMERCIAL COMANDATO	23/05/2011	23/11/2014	10.000	9.180	7,50%
C 1	CORPORACION AZENDE	08/02/2011	08/02/2014	40.000	30.000	7,75%
 Total					57.847	

Durante el año 2011 la Compañía recibió US\$ 3.393,75 por intereses devengados y fueron registrados en resultados

PREDILSOL S. A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2011 Y 2010****7. PROPIEDADES Y EQUIPOS, NETOS**

Al 31 de diciembre, el movimiento fue como sigue:

	Saldos a dic. 31, 2009	Adiciones y/o gasto	Saldos a dic. 31, 2010	Venta y/o bajas	Adiciones y/o gasto	Saldos a dic. 31, 2011
(US dólares).....					
Terrenos	893.618		893.618			893.618
Edificios	1.000.000		1.000.000			1.000.000
Vehículos	72.849		72.849	(47.741)		25.108
Muebles de oficina	862		862			862
Equipos de computación	3.224		3.224		1.217	4.441
Maquinarias Y equipos	3.600		3.600		67	3.667
Subtotal	1.974.153		1.974.153	(47.741)	1.284	1.927.696
(-) Depreciación acumulada	518.393	65.321	583.714	(40.491)	63.376	606.599
Total	1.455.760	(65.321)	1.390.439	(7.250)	(62.092)	1.321.097

8. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre, están constituidas como sigue:

	2011	2010
US dólares.....	
Proveedores	1.353	3.047
Partes relacionadas:		
Aprojol S. A.		30.000
Predial 1ero de Mayo S. A.		3
Impuestos	4.002	3.898
Participacion a trabajadores	8.210	4.999
Impuesto a la renta del ejercicio	12.594	7.923
Otras	4.035	6.013
Total	30.194	55.883

Proveedores no generan intereses y su plazo promedio de vencimiento es 30 días. Adicionalmente al 31 de diciembre de 2010 incluyen US\$ 216.12 a Aprojol S. A. Compañía relacionada.

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 2011 Y 2010****9. PASIVOS ACUMULADOS**

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

	2011	2010
US dólares.....	
Saldo, inicio de año	16.741	23.130
(+) Provisiones	22.830	32.052
(-) Pagos	(21.242)	(29.394)
(-) Ajustes y/o reclasificaciones	(10.201)	(9.047)
Saldo, fin de año	8.128	16.741

Al 31 de diciembre de 2011 ajustes y/o reclasificaciones incluyen saldos de años anteriores que fueron regularizados con resultados del presente ejercicio (Otros Ingresos Varios)

10. DEPOSITOS EN GARANTIA

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, están constituidos como sigue:

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

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.

11. 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 C. Ltda. con 19.800 acciones y Bledor C. Ltda. con 200 acciones

PREDILSOL S. A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2011 Y 2010****12. 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.

13. 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:

	2011	2010
US dólares.....	
Utilidad antes de participación a empleados	54.735	33.326
(-) 15% participación a empleados	<u>8.210</u>	<u>4.999</u>
Subtotal	46.525	28.327
(+) Gastos no deducibles	4.610	3.365
(+) Gastos incurridos para generar ingresos exentos	668	
(-) Ingresos exentos (dividendos recibidos)	(4.761)	
(-) 15% participación a empleados atribuibles a ingresos exentos	<u>714</u>	
Base imponible	47.756	31.692
24% y 25% impuesto a la renta respectivamente	11.462	7.923
(-) Anticipo determinado	(12.594)	
(+) Anticipo pendiente de pago	12.594	
(-) Retenciones en la fuente del ejercicio	(28.217)	(27.780)
(-) Crédito tributario de años anteriores	(77.286)	(61.771)
Impuesto a pagar	<input type="text"/>	<input type="text"/>

Desde su constitución hasta abril 9 de 2012, la Compañía no ha sido fiscalizada por el Servicio de Rentas Internas.

14. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Los saldos y transacciones realizadas por la Compañía con partes relacionadas durante los años 2011 y 2010, están reveladas en las notas 3 y 8 del presente informe.

PREDILSOL S. A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2011 Y 2010****15. OTRAS REVELACIONES DISPUESTAS POR SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS**

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

Evento posterior: Entre diciembre 31 de 2011 fecha de corte de los estados financieros y abril 9 de 2012 fecha de la realización de nuestra auditoría no ha existido situaciones relevantes que amerite revelarse en el informe.

Activos, pasivos, contingentes y cuentas de orden.- Al 31 de diciembre de 2011, 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 auditoría externa del año anterior.
