79327

AUDITORES INDEPENDIENTES

Guayaquil, abril 30 de 2009

Señores
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
Ciudad

De nuestras consideraciones

Remitimos un ejemplar del informe sobre auditoria de los estados financieros de **PREDILSOL S. A.** correspondiente al año terminado el 31 de diciembre de 2008. El expediente de la mencionada Compañía es el No. 79327-97.

Atentamente,

Ing. Manuel Alvarez Bernita
PRESIDENTE

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS
REGISTROS DE SOCIADORES
30 ABR 2009
Reddy Constante
GUAYAQUIL

79327

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 2008 y 2007 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. Estos estados financieros son responsabilidad de la administración de la compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre dichos estados financieros basados en la auditoria efectuada.

2. Nuestra auditoria fue efectuada de acuerdo con normas de auditoria generalmente aceptadas en el Ecuador. 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.

3. 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 2008 y 2007, 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.

4. 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 la Compañía incluyendo anexos auditados preparados por la Compañía.

Audicorp C. Ltda.

AUDICORP C. LTDA.
SC – RNAE 2 401

Guayaquil, abril 20 de 2009

Manuel Alvarez

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

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
REGISTROS DE SOCIEDADES
30 ABR 2009
Reddy Constante
GUAYAQUIL

Dirección: La Chala calle 1era. Villa 106 B – Guayaquil
Teléfonos: 2440223 - 2448414 Telefax: 2440223 Casilla: 090116512
Email: audicorp_cltda@hotmail.com

PREDILSOL S. A.

BALANCES GENERALES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2008 Y 2007

	(Notas)	2008	2007
		.....US dólares.....	
Caja y bancos		79.584	45.936
Cuentas por cobrar	2	61.690	81.445
Impuestos anticipados y otro	3	85.676	84.975
Propiedades y equipos, netos	4	1.517.873	1.555.950
Activo diferido y otros		3.736	3.600
TOTAL ACTIVO		1.748.559	1.771.906
PASIVO Y PATR. DE LOS ACCIONISTAS			
PASIVO			
Cuentas por pagar	5	20.249	28.008
Pasivos acumulados	6	19.700	12.123
Depósitos en garantía	8	32.308	35.978
TOTAL PASIVO		72.257	76.109
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS			
Capital social	9	800	800
Reserva por valuación		989.890	989.890
Reserva de capital	10	634.221	634.221
Reserva legal		1.651	1.651
Resultados acumulados		(44.102)	15.390
Resultados del ejercicio		93.842	53.845
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS		1.676.302	1.695.797
TOTAL PASIVO Y PATR. DE LOS ACCIONISTAS		1.748.559	1.771.906

Ver notas a los estados financieros

PREDILSOL S. A.

ESTADOS DE RESULTADOS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2008 Y 2007

	2008	2007
	.....US dólares.....	
INGRESOS		
Arriendo de inmuebles	314.249	338.629
Otros ingresos	4.191	1.388
TOTAL INGRESOS	318.440	340.017
(-) GASTOS		
Administrativos	(224.598)	(286.172)
TOTAL GASTOS	(224.598)	(286.172)
RESULTADOS DEL EJERCICIO	93.842	53.845
Ingresos / egresos por reembolso de gastos (Informativo)	1.108	3.012

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 2008 Y 2007

	Capital	.....Reservas.....			Resultados		
	social	por valuación	de capital	legal	Acumulados	del ejercicio	Total
					US dólares		
Saldos dic. 31, 2006	800	989.890	634.221	1.651	35.925	46.503	1.708.990
Particip. a empleados año 2006						(6.975)	(6.975)
Impto. A la renta año 2006						(10.062)	(10.062)
Transferencia					29.466	(29.466)	0
Ajustes y/o reclasificaciones					(50.001)		(50.001)
Utilidad del ejercicio						53.845	53.845
Saldos dic. 31, 2007	800	989.890	634.221	1.651	15.390	53.845	1.695.797
Impto. A la renta año 2007						(13.945)	(13.945)
Transferencia					39.900	(39.900)	0
Dividendos años anteriores y otros					(99.392)		(99.392)
Utilidad del ejercicio						93.842	93.842
Saldos dic. 31, 2008	800	989.890	634.221	1.651	- 44.102	93.842	1.676.302

Ver notas a los estados financieros

PREDILSOL S. A.

ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO (METODO DIRECTO)
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2008 Y 2007

FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIV. DE OPERACIÓN	**2008**	**2007**
	.....US dólares.....	
Utilidad del ejercicio	93.842	53.845
Ajustes a la utilidad neta:		
(+) Depreciación	63.184	54.435
(+) Amortización	199	789
(+) Provisión para incobrables y otros	118	118
Subtotal	157.343	109.187
Variaciones en activos y pasivos operativos		
Disminución en cuentas por cobrar	19.637	1.644
Incremento en impuestos anticipados	(900)	(21.963)
Incremento / disminución en otros activos	(136)	541
Disminución en cuentas por pagar	(7.759)	(105.557)
Incremento / disminución en pasivos acumulados	7.577	(865)
Pagos realizados de años anteriores	(13.945)	(17.037)
Disminución en depósitos en garantía	(3.670)	
Efectivo provisto / utilizado en actividades de operación	158.147	(34.050)
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIV. DE INVERSION		
Compra de activos fijos, netos	(25.107)	(49.286)
Efectivo utilizado en actividades de inversiòn	(25.107)	(49.286)
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIV. DE FINANCIAMIENTO		
Prestamos recibidos netos a partes relacionadas		160.536
Pago de dividendos anteriores y otros	(99.392)	(50.000)
Efectivo utilizado / provisto en actividades de financiamiento	(99.392)	110.536
Variación de efectivo del año	33.648	27.200
Saldo al inicio de año	45.936	18.736
Saldo al final del año	79.584	45.936

Ver notas a los estados financieros

PREDILSOL S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2008 Y 2007

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.

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.

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

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 Indice General de Precios al Consumidor del área urbana I.P.C., calculado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, fue como sigue:

Año	Inflación
2004	1,70%
2005	4,36%
2006	2,87%
2007	3,32%
2008	8,83%

PREDILSOL S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2008 Y 2007

2. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre, están constituidas como sigue:

	2008	2007
	.....US dólares.....	
Partes relacionadas		
Werner Moeller C.	35.020	35.020
Predial 1ero de Mayo S. A.	13.492	33.828
Clientes	13.246	13.071
Otros	524	
(-) Provisiòn para incobrables	(592)	(474)
Total	61.690	81.445

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

Durante los años 2008 y 2007, provisión de cuentas incobrables registró un solo movimiento por US$ 118 cada año.

3. IMPUESTOS ANTICIPADOS Y OTRO

Al 31 de diciembre, están constituidos como sigue:

	2008	2007
	.....US dólares.....	
IVA pagado	249	5.571
Retensión IVA (70%)	24.335	29.090
Retensión en la fuente	60.951	50.173
Otros	141	141
Total	85.676	84.975

4. PROPIEDADES Y EQUIPOS, NETOS

Al 31 de diciembre, el movimiento fue como sigue:

PREDILSOL S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2008 Y 2007

4. PROPIEDADES Y EQUIPOS, NETOS.- (continuación)

	Saldos a dic. 31, 2006	Adiciones y/o gasto	Saldos a dic. 31, 2007	Adiciones y/o gasto	Saldos a dic. 31, 2008
	.....(US dólares).....				
Terrenos	893.618		893.618		893.618
Edificios	1.000.000		1.000.000		1.000.000
Vehículos		47.742	47.742	25.107	72.849
Muebles de oficina	862		862		862
Equipos de computación	1.680	1.544	3.224		3.224
Maquinarias Y equipos	232		232		232
Subtotal	1.896.392	49.286	1.945.678	25.107	1.970.785
(-) Depreciación acumulada	335.293	54.435	389.728	63.184	452.912
Total	1.561.099	(5.149)	1.555.950	(38.077)	1.517.873

5. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre, están constituidas como sigue:

	2008	2007
	.....US dólares.....	
Proveedores	9.059	13.905
Partes relacionadas:		
Kazarky S. A.	790	
Corporación Lanec S. A.	22	
Werner Moeller F.	1.125	10.527
Impuestos	5.208	3.534
Otras	4.045	42
Total	20.249	28.008

Proveedores no generan intereses y su plazo promedio de vencimiento es 90 días. Adicionalmente incluye US$ 8.281 a la Compañía relacionada Aprojol S. A.

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

6. PASIVOS ACUMULADOS

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

PREDILSOL S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2008 Y 2007

6. PASIVOS ACUMULADOS.- (continuación)

	2008	2007
	.....US dólares.....	
Saldo, inicio de año	12.123	12.199
(+) Provisiones	12.076	722
(-) Pagos	4.499	798
Saldo, fin de año	19.700	12.123

7. DEPOSITOS EN GARANTIA

Al 31 de diciembre, están constituidos como sigue:

	2008	2007
	.....US dólares.....	
Consorcio Ecuatoriano de Telecomunicaciones S. A.	14.578	14.578
Importaciones Orgaz S. A.	4.000	4.000
Quifatex S. A.	5.000	5.000
Negint S. A.	430	4.100
Johnson Wax del Ecuador	2.500	2.500
Alfa Parf	4.000	4.000
Stin Cia. Ltda.	1.800	1.800
Total	32.308	35.978

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.

8. 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 extranjeras Transatlantic Exp. And. Imp. Co. Inc. Con 19.800 acciones y Bantry Finance S. A. con 200 acciones.

PREDILSOL S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2008 Y 2007

9. RESERVA DE CAPITAL

Al 31 de diciembre de 2004 y 2005, 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.

10. 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:

	2008	2007
	.....US dólares.....	
Utilidad antes de participación a empleados	93.842	53.845
(-) 15% participación a empleados	14.076	
Subtotal	79.766	53.845
(+) Gastos no deducibles	856	1.936
Base imponible	80.622	55.781
25% impuesto a la renta	20.155	13.945
(-) Retenciones en la fuente del ejercicio	24.725	22.013
Impuesto a pagar	0	0

Al 31 de diciembre de 2007, la Compañía no reportó participación a empleados en razón que el único funcionario registrado en el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social es el Sr. Werner Moeller C. (parte relacionada)

Desde su constitución hasta abril 20 de 2009, la Compañía no ha sido fiscalizada por el Servicio de Rentas Internas.

11. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Los saldos y transacciones realizadas por la Compañía con partes relacionadas durante los años 2008 y 2007, están reveladas en las notas 2 y 5 del presente informe.

PREDILSOL S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2008 Y 2007

12. OTRAS REVELACIONES DISPUESTAS POR SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS

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

Evento posterior: Entre diciembre 31 de 2008 fecha de corte de los estados financieros y abril 20 de 2009 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 2008, 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.