

Quito, Junio 29 de 2010

Señores
INTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
GUAYAQUIL
En su despacho.-

De mis consideraciones:

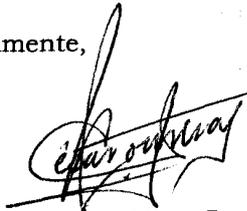
Adjunto a la presente se servirán encontrar el INFORME DE AUDITORIA EXTERNA, como resultado de nuestro examen de los estados financieros de la Compañía **PREGASA, PREDIAL GARAJES S.A.**, correspondiente al ejercicio económico iniciado el 1° de enero y concluido el 31 de diciembre de 2009.

El informe mencionado contiene lo siguiente:

1. Opinión de auditoría externa sobre los estados financieros.
2. Estados financieros auditados.
3. Notas a los estados financieros.

Agradecemos vuestra gentileza por revisar la información antedicha y por dar acuse de recibo a la misma.

Atentamente,



César Contreras Vera, Dr. CPA
AUDITOR EXTERNO INDEPENDIENTE
No. de Registro de la
Superintendencia de Compañías:
SC-RNAE-206

c.c.: Accionistas de **PREGASA, PREDIAL GARAJES S.A.**

Ref.: gc200902-pregasa

Exp. : 9353-78



PREGASA, PREDIAL GARAJES S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2009

INDICE

Informe de los auditores independientes

Balance general

Estado de resultados

Estado de patrimonio de los accionistas

Estado de cambios en la situación financiera

Notas a los estados financieros



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los accionistas de **PREGASA, PREDIAL GARAJES S.A.:**

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de **PREGASA, PREDIAL GARAJES S.A.** (en adelante la Compañía), que comprenden el balance general al 31 de diciembre del 2009, y los correspondientes estados de resultados, de patrimonio de los accionistas y de cambios en la situación financiera por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas de contabilidad significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración por los Estados Financieros

La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de conformidad con Normas Ecuatorianas de Contabilidad. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, debido ya sea a fraude o error; seleccionar y aplicar políticas contables apropiadas; y efectuar estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

Responsabilidad de los Auditores

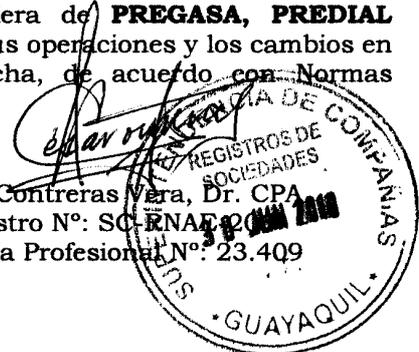
Nuestra responsabilidad es expresar una opinión acerca de estos estados financieros con base en nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Esas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos, así como que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener seguridad razonable acerca de si los estados financieros están libres de representaciones erróneas de importancia relativa.

Una auditoría incluye la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría acerca de los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio profesional del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representación errónea de importancia relativa en los estados financieros, debido ya sea a fraude o error. Al efectuar esas evaluaciones de riesgos, los auditores consideran el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía, a fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también incluye evaluar lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables hechas 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 proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de **PREGASA, PREDIAL GARAJES S.A.** al 31 de diciembre de 2009, el resultado de sus operaciones y los cambios en la situación financiera por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad.

César Contreras Vera, Dr. CPA
Registro N°: SCENAE 2009 2009
Licencia Profesional N°: 23.409



30 de abril de 2010

PREGASA, PREDIAL GARAJES S.A.

BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2009

(Expresado en Dólares)

ACTIVO

CORRIENTE:

| | |
|------------------------|--------|
| Caja | 66,528 |
| | ----- |
| Total activo corriente | 66,528 |

INVERSIONES PERMANENTES:

| | |
|--------------|-----------|
| | 3,117,092 |
| | ----- |
| Total activo | 3,183,620 |
| | ===== |

PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:

| | | |
|---|-----------|-----------|
| Capital social suscrito y pagado 200,000 acciones | | |
| Ordinarias y nominativas de US\$ 0.004 cada una | 800 | |
| Capital adicional | 1,972,689 | |
| Utilidades retenidas- | | |
| Reserva legal | 19,787 | |
| Reserva especial | 1,027,589 | |
| Resultados del ejercicio | 162,755 | |
| Total patrimonio de los accionistas | 1,210,131 | 3,183,620 |
| | ----- | ----- |
| Total pasivo y patrimonio de los accionistas | | 3,183,620 |
| | | ===== |

Las notas adjuntas son parte integrante de este balance general.

PREGASA, PREDIAL GARAJES S.A.

ESTADO DE RESULTADOS

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2009

(Expresado en Dólares)

GASTOS DE OPERACIÓN

Administrativos (4,311) -----

Pérdida de operación (4,311)

OTROS (EGRESOS) INGRESOS, neto 167,066 -----

Utilidad neta 162,755 =====

Las notas adjuntas son parte integrante de este estado.

PREGASA, PREDIAL GARAJES S.A.

ESTADO DE PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2009

(Expresado en Dólares)

| | <u>UTILIDADES RETENIDAS</u> | | | | |
|----------------------------------|------------------------------------|---------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|--|
| | <u>CAPITAL SOCIAL</u> | <u>CAPITAL ADICIONAL</u> | <u>Reserva legal</u> | <u>Reserva especial</u> | <u>Resultados del ejercicio</u> |
| | ----- | ----- | ----- | ----- | ----- |
| SALDOS AL 31-12-2008 | 800 | 3,661,107 | 19,787 | 951,255 | 77,234 |
| Apropiación utilidades 2008 | - | - | - | 76,334 | (76,334) |
| Dividendos Accionistas 2008 | - | - | - | - | (900) |
| Venta 342,182 acciones de US\$ 1 | - | 342,182 | - | - | - |
| Transferencia reserva especial | - | (2,030,600) | - | - | - |
| Utilidad neta | - | - | - | - | 162,755 |
| SALDOS AL 31-12-2009 | ----- 800 | ----- 1,972,689 | ----- 19,787 | ----- 1,027,589 | ----- 77,234 |

Las notas adjuntas son parte integrante de este estado.

PREGASA, PREDIAL GARAJES S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN LA SITUACION FINANCIERA
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2009

(Expresado en Dólares)

| | |
|--|--------------------|
| RECURSOS GENERADOS POR ACTIVIDADES DE OPERACION: | |
| Utilidad neta | 162,755 |
| Ajustes para conciliar la utilidad neta con los recursos Generados por actividades de operación | |
| Cambios netos en activos y pasivos- Disminución en cuentas por cobrar | 173,000 |
| <i>Total de recursos generados por actividades de operación</i> | 335,755 |
| RECURSOS UTILIZADOS EN ACTIVIDADES DE INVERSION: | |
| Disminución en inversiones permanentes | 1,419,757 |
| <i>Total de recursos utilizados en actividades de inversión</i> | 1,419,757 |
| RECURSOS GENERADOS POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO: | |
| Disminución patrimonial por venta de inversiones | (1,688,418) |
| Reparto dividendos Accionistas 2008 | (900) |
| <i>Total de recursos generados por actividades de financiamiento</i> | (1,689,318) |
| <i>Incremento neto en caja</i> | 66,194 |
| CAJA | |
| <i>Saldo al inicio del año</i> | 334 |
| <i>Saldo al final del año</i> | 66,528 |

Las notas adjuntas son parte integrante de este estado.

PREGASA, PREDIAL GARAJES S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2009

(Expresadas en Dólares)

1. OPERACIONES DE LA COMPAÑÍA:

La Compañía se constituyó el 25 de abril de 1978 con el objeto principal de dedicarse a la administración, corretaje y compra-venta de bienes raíces, así como la constitución de propiedades horizontales.

2. RESUMEN DE PRINCIPALES POLITICAS DE CONTABILIDAD:

Las siguientes han sido las políticas contables utilizadas en la preparación de los estados financieros que se adjuntan:

(a) Base de presentación- La Compañía mantiene sus registros contables en Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (US\$), que es la moneda oficial a partir del 13 de marzo de 2000, en que el Gobierno Ecuatoriano dispuso la vigencia de un nuevo sistema cambiario en el País. Los estados financieros adjuntos han sido preparados de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), las cuales son similares a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) de las cuales se derivan.

Las NEC emitidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador (FNCE), son similares a ciertas Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) promulgadas en años anteriores, de las que se derivan; sin embargo, no han sido actualizadas en función de los cambios o enmiendas recientes introducidas en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), así como no todas las NIIF han sido adoptadas por la FNCE. En tal virtud, la Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador mediante Resolución No. 08.G.DSC.010 del 31 de Diciembre del 2008 publicado en el Registro Oficial N° 498 estableció un cronograma de adopción obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" por parte de las compañías y entes sujetos al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías. Este cronograma obliga a aplicar NIIF:

1. A partir del año 2010 y con período de transición del año 2009 a todas las compañías reguladas por la Ley de Mercado de Valores;
2. A partir del año 2011 y con período de transición del año 2010 a todas las compañías que tengan activos totales iguales o superiores a US\$4'000.000 al 31 de diciembre del 2007; las compañías Holding o tenedoras de acciones, que voluntariamente hubieren conformado grupos empresariales; las compañías de economía mixta y las que bajo la forma jurídica de sociedades constituya el Estado y entidades del sector público; las sucursales de compañías extranjeras u otras empresas extranjeras estatales, paraestatales, privadas o mixtas, organizadas como personas jurídicas y las asociaciones que éstas formen y que ejerzan sus actividades en el Ecuador; y,
3. A partir del año 2012 y con período de transición del año 2011 a todas las demás compañías no consideradas en los dos grupos anteriores.

(b) Equivalentes de efectivo- La Compañía, para propósitos de presentación del estado de cambios en la situación financiera, considera como equivalentes de efectivo el saldo de efectivo en caja.

(c) Los ingresos y gastos- Se registran por el método de causación; los ingresos cuando se producen y los gastos cuando se causan.

(d) Participación a trabajadores- La participación a trabajadores se carga a resultados del año y se calcula aplicando el 15% sobre la utilidad impositiva de acuerdo a la Ley. Al 31 de diciembre de 2009, la compañía no ha efectuado dicho cargo, porque no cuenta con trabajadores en su nómina.

(e) Impuesto a la renta- El impuesto a la renta se carga a los resultados del año por el método de impuesto por pagar. Al 31 de diciembre de 2009, la Compañía no requiere efectuar dicho cargo por cuanto sus otros ingresos provienen de dividendos percibidos en efectivo de sus inversiones permanentes.

(f) Uso de estimaciones- La preparación de los estados financieros, de acuerdo con las normas ecuatorianas de contabilidad y autorizadas por la Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador, requiere que la administración de la Compañía efectúe ciertas estimaciones y utilice ciertos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, para determinar la valuación de algunas de las partidas incluidas en los estados financieros y para efectuar las revelaciones que se requiere presentar en los mismos. Aún cuando pueden llegar a diferir de su efecto final, la Administración de la Compañía considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron las más adecuadas en las circunstancias y basados en la mejor utilización de la información disponible al momento.

3. INVERSIONES PERMANENTES:

Al 31 de diciembre de 2009, la única inversión permanente estaba constituida por US\$ 3,117,092 en el PRODUBANCO.

4. RESERVA LEGAL:

La Ley requiere que se transfiera a la reserva legal por lo menos el 10% de la utilidad líquida 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, pero puede ser utilizada para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse. Al 31 de diciembre del 2009, la Compañía no requiere efectuar esta reserva puesto que la que se haya registrada supera el 50% establecido por Ley.

5. IMPUESTO A LA RENTA:

La provisión para impuesto a la renta se calcula mediante la aplicación de la tasa impositiva corporativa del 25% sobre la utilidad tributable (15% si las utilidades son reinvertidas). Este cargo es registrado en los resultados del ejercicio en que se devenga. Al 31 de diciembre de 2009, la Compañía no requiere efectuar dicho cargo por cuanto sus otros ingresos provienen de dividendos percibidos en efectivo de sus inversiones permanentes.

6. EVENTOS SUBSECUENTES:

Entre el 31 de diciembre de 2009 y la fecha de preparación de estos estados financieros (30 de abril de 2010), no se produjeron eventos que en la opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros.