

# **PREDIOS E INVERSIONES POLIAR S.A.**

Estados Financieros al 31 de diciembre del 2005 e Informe del Auditor Independiente

## **Contenido**

### **Informe de los Auditores Independientes**

### **Estados Financieros**

- Balance General
- Estado de Resultados
- Estado de Patrimonio de los Accionistas
- Estado de Flujos de Efectivo
- Notas a los Estados Financieros

## Econ. EFRÉN HERNÁNDEZ VARELA

---

Guayaquil, 15 de Junio del 2006.

A los Miembros del Directorio y Accionistas de

PREDIOS E INVERSIONES POLIAR S.A.

He auditado el Balance General de PREDIOS E INVERSIONES POLIAR S.A. al 31 de diciembre de 2005 y los correspondientes Estados de Resultados, Patrimonio de los Accionistas, Estado de Flujos de Efectivo y Estado de Cambios en la Posición Financiera por el año terminado en esa fecha. Estos Estados Financieros son de responsabilidad de la Gerencia de la compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra Auditoría

La auditoría la realicé de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en el Ecuador. Dichas normas requieren que una auditoría sea diseñada y efectuada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes. Una auditoría incluye el examen, basado en pruebas, de la evidencia que soporta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también, la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones importantes hechas por la Gerencia así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Considero que esta auditoría provee una base razonable para expresar mi opinión.

Como parte del examen efectuamos pruebas de cumplimiento, de acuerdo con lo establecido en la Ley de Régimen Tributario Interno y sus Reglamentos, en relación a: 1) Los estados financieros surgen de los registros contables de la compañía; 2) Los datos contables que se encuentran registrados en la Declaración de Impuesto a la Renta, Retenciones en la Fuente e Impuesto al Valor Agregado han sido tomados de los registros contables; 3) Se ha pagado el Impuesto a la Renta y el Impuesto al Valor Agregado que figuran como saldos a cargo de la compañía en sus declaraciones tributarias; 4) Se han presentado las declaraciones de Retenciones a que está obligada la compañía, en su calidad de Agente de Retención de conformidad con las disposiciones legales y acuerdos ministeriales que fijan los porcentajes respectivos. El cumplimiento por parte de la compañía de los aspectos mencionados, así como los criterios de aplicación de las normas tributarias respectivas, son de responsabilidad de su administración y tales criterios podrían eventualmente no ser compartidos por las autoridades competentes.

En mi opinión, los Estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en los aspectos importantes, la situación financiera de PREDIOS E INVERSIONES POLIAR S.A. al 31 de Diciembre de 2005, los resultados de sus operaciones y su cambio en la posición financiera por el año terminado en esa fecha, de conformidad con los principios de contabilidad generalmente aceptados.

  
Econ. Efrén Hernández Varela.  
R.N.A.E. 090  
C.P.A. 445

Rumichaca No. 828 - 4º Piso - Ofic.. 401  
Teléf. 2302524 - 2204206 - Casilla 4805  
Guayaquil - Ecuador

**PREDIOS E INVERSIONES POLIAR S.A.**  
**BALANCES GENERALES**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005 Y 2004**  
(Expresado en US dólares)

<u>Rubros</u>	<u>EJERCICIOS</u>		<u>Notas</u>
	2005	2004	
<b>ACTIVO</b>	<b><u>1.130.571,45</u></b>	<b><u>1.139.950,78</u></b>	
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b><u>108.436,79</u></b>	<b><u>109.440,56</u></b>	
Caja y Bancos	6.246,98	3.248,37	3
Cuentas por Cobrar	98.469,81	104.392,19	4
Impuestos Anticipados	3.720,00	1.800,00	5
<b>ACTIVO FIJO</b>	<b><u>120.119,30</u></b>	<b><u>128.494,86</u></b>	6
Terrenos	43.870,42	43.870,42	
Edificios	167.511,13	167.511,13	
Dep. Acum. Activo Fijo	-91.262,25	-82.886,69	
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b><u>902.015,36</u></b>	<b><u>902.015,36</u></b>	
Inversiones	902.015,36	902.015,36	7

Las notas explicativas son parte integrante de los Estados Financieros

**PREDIOS E INVERSIONES POLIAR S.A.**  
**BALANCES GENERALES**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005 Y 2004**  
(Expresado en US dólares)

<u>Rubros</u>	<u>EJERCICIOS</u>		<u>Notas</u>
	2005	2004	
<b>PASIVOS</b>	<b><u>953.027,39</u></b>	<b><u>913.822,79</u></b>	
<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b><u>148.404,58</u></b>	<b><u>109.199,98</u></b>	
Cuentas por Pagar	148.262,98	109.065,58	8
Impuesto por Pagar	141,60	134,40	9
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b><u>804.622,81</u></b>	<b><u>804.622,81</u></b>	
Documentos por Pagar	804.622,81	804.622,81	10
<b>PATRIMONIO</b>	<b><u>177.544,06</u></b>	<b><u>226.127,99</u></b>	11
Capital	400,00	400,00	
Aportes para Futura Capitalización	400,00	400,00	
Reserva Legal	1.528,28	1.528,28	
Reserva Facultativa	15.306,27	15.306,27	
Reserva de Capital	832.511,64	869.084,22	
Pérdidas Acumuladas de Ejercicios Ant.	-624.018,20	-600.592,76	
Pérdida del Ejercicio	-48.583,93	-59.998,02	
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<b><u><u>1.130.571,45</u></u></b>	<b><u><u>1.139.950,78</u></u></b>	

Las notas explicativas son parte integrante de los Estados Financieros

**PREDIOS E INVERSIONES POLIAR S.A.**  
**ESTADOS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005 Y 2004**

(Expresado en US dólares)

<b><u>Rubros</u></b>	<b><u>EJERCICIOS</u></b>	
	<b>2005</b>	<b>2004</b>
<b>INGRESOS</b>	<b><u>41.040,00</u></b>	<b><u>39.200,00</u></b>
Arriendos 12%	41.040,00	39.200,00
<b>COSTOS Y GASTOS</b>	<b><u>89.623,93</u></b>	<b><u>99.198,02</u></b>
Impuestos y Contribuciones	5.054,29	13.583,12
Depreciación de Activos Fijos	8.375,56	8.375,56
Intereses Pagaados al Exterior	75.270,30	75.270,30
Otros Gastos	923,78	1.969,04
<b>PÉRDIDA DEL EJERCICIO</b>	<b><u>-48.583,93</u></b>	<b><u>-59.998,02</u></b>

Las notas explicativas son parte integrante de los Estados Financieros

**PREDIOS E INVERSIONES POLIAR S.A.**  
**ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005**  
 (Expresado en US dólares)

CONCEPTOS	CAPITAL		RESERVAS			Aportes Futuras Capitalizaciones	UTIL. (PERDIDA) EJ. ANTERIORES	Resultado del Ejercicio	GRAN TOTAL
	Pagado	Legal	Facultativa	De Capital	Pérdidas Acumuladas				
Saldo a Enero 1 del 2004	400,00	1.528,28	15.306,27	872.036,16	400,00	-551.272,16	-49.320,60	289.077,95	
Transferencia de Resultado							-49.320,60	0,00	
Disminución de Reserva de Capital				-2.951,94			49.320,60	-2.951,94	
Resultado del Ejercicio							-59.998,02	-59.998,02	
Saldo a Diciembre 31 del 2004	400,00	1.528,28	15.306,27	869.084,22	400,00	-600.592,76	-59.998,02	226.127,99	
<b>Movimientos 2005</b>									
Transferencia del Resultado 2004							-59.998,02	0,00	
Amortización de Pérdidas				-36.572,58			36.572,58	0,00	
Resultado del Ejercicio							-48.583,93	-48.583,93	
Saldo a Diciembre 31 del 2005	400,00	1.528,28	15.306,27	832.511,64	400,00	-624.018,20	-48.583,93	177.544,06	

Las notas explicativas son parte integrante de los Estados Financieros

**PREDIOS E INVERSIONES POLIAR S.A.**  
**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005**  
(Expresado en US \$)

**Flujo Neto de Efectivo en Actividades de Operación**

<b>Efectivo recibido de clientes</b>		46.962,38
Ventas	41.040,00	
Variación de Cuentas por Cobrar	5.922,38	
<b>Efectivo pagado a proveedores y empleados</b>		-43.963,77
Gastos Operativos	-14.353,63	
Depreciación	8.375,56	
Variación Cuentas por Pagar	39.197,40	
Variación Impuestos por Pagar	7,20	
Variación Impuestos Anticipados	-1.920,00	
Intereses Pagados	-75.270,30	
<b>Flujo Neto en actividades de operación</b>		2.998,61
<b>Aumento (disminución) neto en el efectivo</b>		2.998,61
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo, enero 1.</b>		3.248,37
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo, diciembre 31.</b>		6.246,98

**PREDIOS E INVERSIONES POLIAR S.A.**  
**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005**  
(Continuación)

**Conciliación de la Utilidad del Ejercicio con el efectivo neto proveniente de las Actividades de Operación**

<b>Utilidad (Pérdida)</b>	-48.583,93
<b>Más: Partidas que no requieren utilización del efectivo</b>	
Depreciación	<u>8.375,56</u>
Efectivo Proveniente de Actividades de Operación	-40.208,37
<b>Variación en Activos y Pasivos Corrientes</b>	
Cuentas por Cobrar	5.922,38
Impuestos Anticipados	-1.920,00
Cuentas por Pagar	39.197,40
Impuestos por Pagar	<u>7,20</u>
Efectivo Utilizado en Operaciones	<u>43.206,98</u>
<b>EFFECTIVO NETO DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	<u><u>2.998,61</u></u>

**PREDIOS E INVERSIONES POLIAR S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005**  
Valores en U.S. Dólares

**NOTA No. 1.- CONSTITUCIÓN Y OBJETO SOCIAL**

PREDIOS E INVERSIONES POLIAR S. A. es una compañía constituida en la ciudad de Guayaquil, el 27 de Septiembre de 1979, como se desprende del testimonio de la escritura pública de constitución protocolizada y otorgada ante el Notario Quinto del Cantón Guayaquil, Dr. Gustavo Falconi L.

La empresa se dedica, principalmente, a la compra, venta, arrendamiento y administración de predios, entre otras actividades, y su domicilio es la ciudad de Guayaquil, provincia del Guayas.

**NOTA No. 2.- RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS Y PRACTICAS  
CONTABLES MAS SIGNIFICATIVOS**

**A) Bases de preparación de los Estados Financieros**

Los estados financieros adjuntos fueron elaborados y son de responsabilidad de la administración de la empresa, los mismos que nos fueron entregados de conformidad con el Art. 11 de la Resolución No. 02.Q.ICI.008, de abril 26 del 2002, de la Superintendencia de Compañías, y preparados con base de los costos históricos, a las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) y los requisitos mínimos establecidos o autorizados por la autoridad de control referida.

**B) Cuentas y Documentos por Cobrar**

El saldo de este rubro representa facturas pendientes de cobro, créditos a corto plazo y no incluye provisión para cuentas dudosas.

**C) Inventarios**

Por la actividad que desarrolla la empresa en la actualidad, administración y arrendamiento de predios urbanos, no tiene inventario de bienes.

**PREDIOS E INVERSIONES POLIAR S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

D) Activo Fijo

Las propiedades están registradas al costo histórico y en dólares norteamericanos menos las depreciaciones acumuladas. Las depreciaciones están calculadas con base en el método de línea recta sobre la vida útil estimada de los respectivos activos.

El valor de la venta de activos fijos y la depreciación acumulada de los elementos vendidos o retirados se registra en las cuentas correspondientes en el momento que se causa. Los gastos de mantenimiento y reparaciones menores se cargan al resultado del ejercicio.

E) Participación a Trabajadores

Se registra con cargo a los resultados del año en que se causa por una cifra equivalente al 15% de la utilidad antes de considerar dicha participación.

F) Impuesto a la Renta

Se aplica la tarifa del 25% de Impuesto a la Renta sobre la utilidad gravable y se carga al resultado del ejercicio en que se causa.

**NOTA No. 3.- CAJA Y BANCOS**

Al 31 de diciembre del 2005, Caja y Bancos registra un saldo de \$ 6.246,98, el cual refleja el dinero depositado en las cuentas bancarias de la empresa.

**NOTA No. 4.- CUENTAS POR COBRAR**

El saldo de Cuentas por Cobrar, al 31 de diciembre del 2005, es de \$ 98.469,81.

**NOTA No. 5.- IMPUESTOS ANTICIPADOS**

Al 31 de diciembre del 2005, el saldo de Impuestos Crédito Tributario fue de \$ 3.720,00 y corresponde a Crédito Tributario Impuesto a la Renta.

Crédito Tributario Impto. Rta. Años Anteriores	1.800,00
Crédito Tributario Impto. Rta. Año Corriente	<u>1.920,00</u>
Suman	<u><u>3.720,00</u></u>

**PREDIOS E INVERSIONES POLIAR S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**NOTA No. 6.- ACTIVO FIJO**

El siguiente es un detalle de las propiedades al 31 de Diciembre del 2005.

<b>PROPIEDADES PLANTAS Y EQUIPOS</b>	
Terrenos	43.870,42
Edificios	<u>167.511,13</u>
Suman	211.381,55
(-) Dep. Acumuladas	<u>-91.262,25</u>
Total Activo Fijo Neto	<u><u>120.119,30</u></u>

El movimiento del Activo Fijo durante el año fue como sigue:

<b>Propiedades Plantas y Equipos</b>	
Saldo al 31 de diciembre del 2004	128.494,86
<b>Más (Menos)</b>	
Depreciación del año	<u>-8.375,56</u>
Saldo al 31 de Diciembre del 2005	<u><u>120.119,30</u></u>

La depreciación se calcula por método de línea recta tomando como base la vida útil estimada de los activos relacionados, y se aplican los siguientes porcentajes:

Edificios	5%
Los terrenos no se deprecian.	

**NOTA No. 7.- INVERSIONES**

Al 31 de diciembre del 2005, las Inversiones de la compañía no han variado en el presente ejercicio y mantienen un saldo de \$902.015,36.

**NOTA No. 8.- CUENTAS POR PAGAR**

Las Cuentas por Pagar, al 31 de diciembre del 2005 registran un saldo de \$148.262,98, el cual corresponde a Proveedores del Exterior.

## **PREDIOS E INVERSIONES POLIAR S.A.**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

#### **NOTA No. 9.- IMPUESTO POR PAGAR**

El saldo de Impuestos por Pagar asciende a \$141,60 al 31 de diciembre del 2005, el cual corresponde a IVA por Pagar.

#### **NOTA No. 10.- DOCUMENTOS POR PAGAR LARGO PLAZO**

La cuenta Documentos por Pagar, al 31 de diciembre del 2005, mantiene un saldo de \$804.622,81 el cual representa préstamos del exterior pendientes de pago, debidamente registrados en el Banco Central del Ecuador.

#### **NOTA No. 11.- PATRIMONIO**

**Capital Social.-** El Capital de la compañía, al 31 de diciembre del 2005, se mantiene en \$400,00. Se recomienda tomar debida nota del capital mínimo de \$800.- que deben tener las sociedades anónimas.

**Aportes para Futuras Capitalizaciones.-** El saldo de este rubro, al 31 de diciembre del 2005, se mantiene en \$400,00.

**Reserva Legal.-** Al 31 de diciembre del 2005, esta cuenta presenta un saldo de \$1.528,28.

**Reserva Facultativa.-** Al 31 de diciembre del 2005, la Reserva Facultativa mantiene un saldo de \$15.306,27.

**Reserva de Capital.-** La cuenta Reserva de Capital refleja una disminución de \$36.572,58, valor que fue transferido a la cuenta Pérdidas Acumuladas de Ejercicios Anteriores, obteniéndose un saldo de \$832.511,64 al 31 de diciembre del 2005.

**Pérdidas Acumuladas de Ejercicios Anteriores.-** En el año 2005, esta cuenta registra un saldo de \$ -624.018,20, correspondiente a Pérdidas Acumuladas de la compañía.

**Pérdida del Ejercicio.-** Al 31 de Diciembre del 2005 esta cuenta registra un saldo de \$48.583,93 que corresponde a la Pérdida del Ejercicio sujeto a revisión.

**PREDIOS E INVERSIONES POLIAR S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**NOTA No. 12.- OBLIGACIONES FISCALES COMO AGENTE DE RETENCIÓN Y PERCEPCIÓN**

Utilizando un muestreo para la revisión de los documentos y de acuerdo con los registros contables correspondientes, se observa que la empresa ha cumplido con su obligación de Retener, Declarar, Emitir Certificados de Retención y con el Pago Mensual de las retenciones hechas en el mes inmediato anterior en los lugares señalados para ello. Como agente de percepción también han presentado las respectivas declaraciones mensuales. La verificación de la exactitud de las retenciones en la fuente será hecha por los Fedatarios del Servicio de Rentas Internas.

**NOTA No. 13.- RECLASIFICACIONES**

Con el fin de facilitar la comparación de los estados financieros algunos rubros y cifras de estos estados, han sido reclasificados.