

PREDIOS Y EQUIPOS PREQUI C. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

(Expresadas en dólares estadounidenses)

NOTA 1. INFORMACIÓN GENERAL

La Compañía fue constituida el 7 de febrero de 1980 e inscrita en el Registro Mercantil el 22 de mayo de 1980 con el objeto principal de dedicarse a la compra venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

Sus accionistas, con el 10% del capital social cada uno son: José Antonio Peña Seminario; Juan Carlos Peña Seminario; y, Luis Eduardo Peña Seminario, todos de nacionalidad ecuatoriana; y con el 70% del capital social el Fideicomiso BRL.

NOTA 2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

(a) Declaración de cumplimiento-

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES).

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la Sección 35, estas políticas han sido definidas en función de la NIIF para las PYMES vigente al 31 de diciembre del 2012.

(b) Bases de preparación-

Los estados financieros de Predios y Equipos Prequi C. A. comprenden el estado de situación financiera, el estado del resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado el 31 de diciembre del 2012. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES).

(c) Efectivo y equivalentes al efectivo-

El efectivo y equivalentes al efectivo incluye saldos de caja, efectivo disponible en bancos locales.

(d) Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar-

Las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar son efectivos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no corren en un mercado activo.

(e) Equipo-

- (i) Medición en el momento del reconocimiento. - Las partidas de equipo se miden inicialmente por su costo.
- El costo de equipo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento.

- (ii) Medición posterior al reconocimiento: método del costo. - Después del reconocimiento inicial, los equipos son registrados al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

Los gastos de reparaciones y mantenimiento se imputan a resultados en el período en que se producen. Las propiedades de la Compañía, requieren revisiones periódicas. En este sentido, las partes objeto de sustitución son reconocidas separadamente del resto del activo y con un nivel de disagregación que permite depreciarlos en el período que medie entre la actual y hasta la siguiente reparación.

- (iii) Método de depreciación y vidas útiles. - El costo de equipo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

A continuación se presentan las principales partidas de equipos y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

Item	Vida útil (en años)
Equipos de oficina	10

- (v) Retiro o venta de equipo. - La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de equipo es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

- (f) Propiedades de inversión. - Las propiedades de inversión son aquellas mantenidas para producir rentas, plusvalías o ambas y se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción. Luego del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son medidas al costo. En caso de requerirlo, la Compañía registra pérdidas por deterioro de valor.

(g) **Impuestos-**
El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

(i) **Impuesto corriente-** El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable (tributable) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas para cada período.

(ii) **Impuestos diferidos-** El impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y sus bases fiscales. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles. Un activo por impuesto diferido se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas fiscales que se esperan sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

(h) **Provisiones-**

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene la obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes.

(i) **Reconocimiento de ingresos-**

Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

Los ingresos provenientes de servicios se reconocen cuando estos pueden ser estimados con fiabilidad, los ingresos de actividades ordinarias asociados con la operación se reconocen, considerando el grado de determinación de la prestación final del período sobre el que se informa.

(j) Costos y gastos-

Los costos y gastos se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se efectúe el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

(k) Compensación de saldos y transacciones-

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por norma legal contemplen la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

NOTA 3. ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE LA NORMA INTERNACIONAL DE INFORMACIÓN FINANCIERA PARA PEQUEÑAS Y MEDIANAS ENTIDADES (NIIF PARA LAS PYMES)

La Superintendencia de Compañías estableció mediante Resolución No. 06.Q.ICI.004 del 21 de agosto del 2006, la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y su aplicación obligatoria por parte de las compañías y entidades sujetas a su control y vigilancia, a partir del 1 de enero de 2009, la cual fue ratificada con la Resolución No. ADM 08199 del 3 de julio del 2008.

Adicionalmente, se estableció el cumplimiento de un cronograma de aplicación según lo dispuesto en la Resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008. La Compañía está obligada a presentar sus estados financieros de acuerdo con la NIIF para las PYMES a partir del 1 de enero del 2012.

Conforme a esta Resolución, hasta el 31 de diciembre del 2011, la Compañía preparó sus estados financieros de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador. Desde el 1 de enero del 2012, los estados financieros de la Compañía son preparados de acuerdo a la NIIF para las PYMES.

NOTA 4. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES

La preparación de los estados financieros en conformidad con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Las revisiones a las estimaciones contables se reconocen en el período de la revisión y períodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual como a períodos subsiguientes.

La Compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables el deterioro de activos, el cual establece que a la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Determinar si los activos han sufrido deterioro implica el cálculo del valor en uso del activo. El cálculo del valor en uso requiere que la Compañía determine los flujos de efectivo futuros que deberían surgir del activo y una tasa de descuento apropiada para calcular el valor presente. En el caso de que el importe recuperable sea inferior al valor neto en libros del activo, se registra la correspondiente provisión por pérdida por deterioro por la diferencia, con cargos a resultados.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en períodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su importe recuperable incrementando el valor del activo con abono a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

NOTA 5. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO:

Al 31 de diciembre del 2012, el efectivo y equivalentes al efectivo consistía en:

Banco del Pacífico	165,102.23
--------------------	------------

NOTA 6. CUENTAS POR COBRAR CLIENTES RELACIONADOS:

Al 31 de diciembre del 2012, las cuentas por cobrar clientes relacionados consistían en:

Japina S. A.	150.00
American Marine Corporation Amemasa S. A.	90.00
Talleres y Servicios Tasasa C. A.	594.00
	<u>834.00</u>

NOTA 7. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES:

Al 31 de diciembre del 2012, los activos por impuestos corrientes consistían en:

Retención de IVA	1,467.56
Crédito tributario IVA	5,641.46
Retención en la fuente	16,659.36
Crédito tributario en retenciones	<u>2,040.92</u>
	<u>25,809.30</u>

NOTA 8. EQUIPO:

Los saldos de equipo al 31 de diciembre del 2012 consisten en:

Equipos de oficina	4,180.14
Menos - depreciación acumulada	(334.41)
	<u>3,845.73</u>

NOTA 9. PROPIEDADES DE INVERSIÓN:

Al 31 de diciembre del 2012, los saldos de la cuenta propiedades de inversión consisten en:

Terrenos	1,608,435.00
Edificios	447,160.59
	<u>2,055,595.59</u>
Menos- Depreciación acumulada	(14,389.28)
	<u>2,041,206.31</u>

NOTA 10. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES:

A) 31 de diciembre del 2012, las otras obligaciones corrientes consistían en:

Retenciones del impuesto a la renta	1,199.60
IVA por pagar	2,137.32
Impuesto a la renta por pagar	<u>29,454.02</u>
	<u>32,790.94</u>

NOTA 11. PATRIMONIO:

Capital social- El capital social autorizado consiste en 7,640 acciones de US\$ 1.00 valor nominal unitario, todos los cuales en conjunto representan el ciento por ciento del capital social de la compañía.

Reserva legal- La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

Resultados acumulados- Un resumen de los resultados acumulados es como sigue:

Ganancias acumuladas	6,395.86
distribuidos	
Resultados acumulados provenientes de la	
adopción por primera vez de las NIIF	1,337,588.14
Reserva de capital	<u>764,615.25</u>
Total	<u>2,108,599.25</u>

Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF. Incluye los valores resultantes de los ajustes originados en la adopción por primera vez de las NIIF. El saldo acreedor podrá ser utilizado para compensar pérdidas acumuladas. Este saldo no es disponible para el pago de dividendos y no podrá ser capitalizado. Los trabajadores no tendrán derecho a una participación sobre este saldo y podrá ser devuelta en el caso de liquidación de la Compañía.

NOTA 12. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE

INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2012 y la fecha de emisión de los estados financieros (8 de abril del 2013), no se produjeron eventos que pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

NOTA 13. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2012 han sido aprobados por la Administración en febrero 28 del 2013 y serán presentados a los Accionistas y la Junta de Directores para su aprobación.

PREDIOS Y EQUIPOS/PRÉDUI C.A.

Juan Carlos Peña Seminario
Acreente (General)

Contador General
Reg. 31.196