

PREDIOS Y EQUIPOS PREQUI C. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

(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 como Predios y Equipos PREQUI C. A., con el objeto principal de dedicarse a la compra y venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

Sus accionistas, con el 70% del capital social, el Fideicomiso BRI, legalmente representado por la Fiduciaria Compañía Morgan & Morgan, Fiduciaria & Trust Corporation S. A. "Fiduciaria Del Ecuador", quien a su vez está representada por el señor Francisco Xavier Nugue Varas, 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.

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 las Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES).

A continuación se describe las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estados financieros. Tal como lo requiere la Sección 35, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF para las PYMES vigente al 31 de diciembre del 2013.

(b) Bases de preparación-

Los estados financieros de Predios y Equipos PREQUI C. A. comprenden el estado de situación financiera, el estado de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado el 31 de diciembre del 2013. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales 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 cotizan en un mercado activo.

(e) Propiedad planta y equipo-

- (i) Medición en el momento del reconocimiento.- Las partidas de propiedades y equipo se medirán inicialmente por su costo.

El costo de propiedades 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: modelo del costo.- Después del reconocimiento inicial, los equipo son registradas 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 disgregación 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 equipos y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

<u>Ítem</u>	<u>Vida útil (en años)</u>
Edificio	20
Equipos de oficina	10
Cerramiento	10

- (iv) Retiro o venta de equipo- La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedades y 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 (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos impositivos 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 impositivas. 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) Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar-

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado.

(i) 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.

(j) 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.

(k) 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.

(l) 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 contemplan 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 4. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES

La preparación de los estados financieros en conformidad con la NIIF para las PYMES 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 subsecuentes.

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 4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, el efectivo y equivalentes al efectivo consistía en:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Caja general	1,723	-
Banco del Pacífico	<u>25,470</u>	<u>165,102</u>
	<u>27,193</u>	<u>165,102</u>

NOTA 5. CUENTAS POR COBRAR Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR:

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, las cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar consistían en:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Japina S. A.	-	150
American Marine Corporation Amemasa	90	90
Talleres y Servicios Tasosa C. A.	-	594
	<u>90</u>	<u>834</u>

NOTA 6. GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, los gastos pagados por anticipado consistían en:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Seguros pagados por anticipado	1,683	-

NOTA 7. IMPUESTOS:

Activos y pasivos del año corriente- Un resumen de activos y pasivos por impuestos corrientes es como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<u>Activos por impuestos corrientes:</u>		
Retenciones de impuesto a la renta	17,103	18,127
Crédito tributario	<u>4,155</u>	<u>7,682</u>
Total	<u>21,258</u>	<u>25,809</u>

Pasivos por impuestos corrientes:

Impuesto a la renta por pagar	(1)	24,575	29,454
Impuesto al valor agregado-IVA por pagar y retenciones		2,686	2,794
Retenciones de impuesto a la renta		449	542
		<u>27,710</u>	<u>32,791</u>

(1) De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 22% .

Impuesto a la renta reconocido en los resultados- Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y el gasto por impuesto a la renta corriente, es como sigue:

	2013	2012
Utilidad según estados financieros antes de impuesto a la renta	96,870	113,401
Más (menos) - Partidas de conciliación-		
Otras rentas exentas	-	-
Gastos no deducibles	14,835	14,660
Gastos incurridos para generar ingresos exentos	-	-
Participación a trabajadores atribuible a ingresos exentos	-	-
Deducción por pago a trabajadores con discapacidad	-	-
Utilidad gravable	111,705	128,061
Tasa de impuesto	22%	23%
Impuesto a la renta causado	<u>24,575</u>	<u>29,454</u>

Las declaraciones de impuestos de los años 2011 al 2013 son susceptibles de revisión por las autoridades tributarias.

Aspectos tributarios del Código Orgánico de la Producción Comercio e Inversiones- Con fecha diciembre 29 del 2011 se promulgó en el Suplemento del Registro Oficial No. 351 el Código Orgánico de la Producción Comercio e Inversiones, el mismo que incluye entre otros aspectos tributarios la reducción progresiva en tres puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta para sociedades, así tenemos: 24% para el año 2011, 23% para el año 2012 y 22% a partir del año 2013.

NOTA 8. PROPIEDADES Y EQUIPO:

Los saldos de propiedades y equipo al 31 de diciembre del 2013 y los movimientos por el año terminado en esa fecha fueron los siguientes:

	<u>Saldos al 31-dic-12</u>	<u>Adiciones y/o (retiros) netos</u>	<u>Saldos al 31-dic-13</u>
Terreno	1,608,435	-	1,608,435
Edificio	408,928	-	408,928
Equipos de oficina	4,180	-	4,180
Cerramiento	38,233	-	38,233
Total	2,059,776	-	2,059,776
Menos- Depreciación Acumulada	(14,724)	(14,724)	(29,448)
	<u>2,045,052</u>	<u>(14,724)</u>	<u>2,030,328</u>

NOTA 9. INVERSIONES FINANCIERAS

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, otros activos no corrientes consistían en:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Banco del Pacifico	140,000	-

NOTA 10. CUENTAS POR PAGAR Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR:

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, las cuentas por pagar y otras cuentas por pagar consistían en:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Cuentas por pagar:		
Proveedores no relacionados	6,541	-
	<u>6,541</u>	<u>-</u>

NOTA 11. INSTRUMENTOS FINANCIEROS:

El detalle de los activos y pasivos financieros mantenidos por la Compañía es como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<u>Activos financieros:</u>		
Costo amortizado:		
Efectivo y equivalentes al efectivo (Nota 4)	27,193	165,102
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar (Nota 5)	90	834
Inversiones financieras (Nota 9)	140,000	-
Total	<u>167,283</u>	<u>165,936</u>
 <u>Pasivos financieros:</u>		
Costo amortizado:		
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar (Nota 10)	<u>6,541</u>	<u>-</u>
Total	<u>6,541</u>	<u>-</u>

NOTA 12. PATRIMONIO:

Capital social- El capital social autorizado consiste en 7,640 acciones de US\$ 1.00 valor nominal unitario, las cuales otorgan un voto por acción y un derecho a los dividendos.

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:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Ganancias acumuladas		
Distribuibles	6,396	-
Resultados acumulados provenientes de la		
adopción por primera vez de las NIIF	1,337,588	1,337,588
Resultado año anterior	83,947	106,396
Pago de dividendos en efectivo	(90,000)	(100,000)
Total	<u>1,337,931</u>	<u>1,343,984</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 13. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2013 y la fecha de emisión de los estados financieros (Abril 12 del 2014), no se produjeron eventos que, en opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

NOTA 14. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2013 han sido aprobados por la Administración en marzo 08 del 2014 y serán presentados a los Accionistas y la Junta de Directores para su aprobación.