

PREDIOS Y EQUIPOS PREQUI C. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 y 2014

(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 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 la compañía Terraholding S.A. 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 2015.

(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 2015. 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.

(c) Propiedad 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 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 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> |
|--------------------|----------------------------|
| Equipos de oficina | 10 |
| Edificios | 20 |

- (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 imponderables 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.

(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.

(m) Nuevas normas internacionales de información financiera y enmiendas vigentes

Las políticas contables adoptadas son consistentes con aquellas utilizadas el año anterior. A partir del 1 de enero de 2015 entraron en vigencia las siguientes modificaciones a las normas internacionales de información financiera:

- NIC 36 – Información a revelar sobre el importe recuperable de activos no financieros.
- NIC 39 – Novación de derivados y continuación de la contabilidad de coberturas.
- NIC 19 – Planes de beneficios definidos: Aportaciones de los empleados.
- NIIF 2 – Pagos basados en acciones: Definición de condición necesaria para la irrevocabilidad de la concesión.
- NIIF 3 – Combinaciones de negocios: Contabilidad de contraprestaciones *contingentes en una combinación de negocios*.
- NIIF 8 – Segmentos de operación: Agregación de segmentos de operación y conciliación del total de los activos de los segmentos sobre los que se deba informar con los activos de la entidad.
- NIIF 13 – Medición del valor razonable: Cuentas comerciales por cobrar y por pagar a corto plazo.
- NIC 16 – Propiedades, planta y equipo: Método de revaluación – reexpresión proporcional de la depreciación acumulada.
- NIC 24 – Información a revelar sobre partes relacionadas: Personal clave de la gerencia.
- NIC 38 – Activos intangibles: Método de revaluación – reexpresión proporcional de la amortización acumulada.
- NIIF 1 – Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera: Significada de “NIIF vigentes”.
- NIIF 3 – Combinaciones de negocios: Excepciones al alcance para negocios conjuntos.
- NIIF 13 – Medición del valor razonable: Alcance del párrafo 52 (excepción de cartera).
- NIC 40 – Propiedades de inversión: Aclaración de la interrelación entre la NIIF 3 y la NIC 40 al clasificar una propiedad como propiedad de inversión o propiedad ocupada por el propietario.

La adopción de estas normas no tuvo un impacto significativo para las operaciones de la Compañía.

(n) Normas internacionales de información financiera y enmiendas emitidas aun no vigentes

A continuación se enumeran las normas internacionales de información financiera y enmiendas emitidas pero que no se encontraban en vigencia a la fecha de emisión de los estados financieros de la Compañía:

| <u>Normas</u> | <u>Fecha de entrada en vigencia</u> |
|---|-------------------------------------|
| Enmienda a la NIIF 11 “Acuerdos conjuntos”, con relación a la contabilización de adquisiciones en operaciones conjuntas. | 1 de enero de 2016 |
| Enmiendas a la NIC 16 “Propiedades, plantas y equipo” y NIC 38 “Activos intangibles”, con relación a la aclaración de los métodos aceptables de depreciación y amortización. | 1 de enero de 2016 |
| Enmienda a la NIC 41 “Agricultura”, con relación a las plantas productoras. | 1 de enero de 2016 |
| Enmienda a la NIC 27 “Estados financieros separados”, con relación al método de la participación en los estados financieros separados. | 1 de enero de 2016 |
| Enmiendas a la NIIF 10 “Estados financieros consolidados” y NIC 28 “Inversiones en asociadas y negocios conjuntos”, con relación a la venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto. | 1 de enero de 2016 |
| Enmiendas a las NIIF 10 “Estados financieros consolidados”, NIIF 12 “Información a revelar sobre participación en otras entidades” y NIC 28 “Inversiones en asociadas y negocios conjuntos”, con relación a la aplicación de la excepción de consolidación en las entidades de inversión. | 1 de enero de 2016 |
| Enmienda a la NIC 1 “Presentación de los estados financieros”, con relación a la iniciativa sobre información a revelar. | 1 de enero de 2016 |
| NIIF 9 “Instrumentos financieros”. | 1 de enero de 2018 |
| NIIF 14 “Cuentas de diferimientos de actividades reguladas”: Esta norma tiene vigencia por entidades cuyos primeros estados financieros conforme a las NIIF correspondan a un periodo que comience a partir del 1 de enero de 2016. | 1 de enero de 2016 |
| NIIF 15 – “Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes”. | 1 de enero de 2017 |

NOTA 3. 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 2015 y 2014, el efectivo y equivalentes al efectivo consistía en:

| | <u>2015</u> | <u>2014</u> |
|--------------------------------------|-------------|-------------|
| Bancos Locales | | |
| Banco del pacífico Cta. Cte. 4577817 | 173,960 | 43,770 |

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

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, las cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar consistían en:

| | <u>2015</u> | <u>2014</u> |
|---|---------------|----------------|
| Cuentas por cobrar clientes no relacionados | | |
| American Marine Corporation Amemasa | 150 | 902 |
| Japina S.A | 100 | - |
| Cuentas por cobrar clientes relacionados | | |
| Depecorp | (1) - | 120,000 |
| Anticipo a Proveedores | (2) 16,089 | 16,089 |
| | <u>16,339</u> | <u>136,991</u> |

- (1) Corresponde a una cuenta por cobrar, por el préstamo generado a la compañía Depecorp S.A. el 4 de septiembre del 2014 por el monto de US\$ 120,000 a un año plazo con una tasa de interés del 4% trimestral y pago del capital al vencimiento. En constancia del préstamo se firmó un pagaré a nombre de Predios Y Equipos Prequi C.A.
- (2) Corresponde a un préstamo realizado a las esposas de los accionistas, los cuales fueron registrados como cuentas por cobrar varios. Esto se dio en el mes de noviembre del 2014, se presume cobrar dichos montos en el año 2016.

NOTA 6. GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, los gastos pagados por anticipado consistían en:

| | <u>2015</u> | <u>2014</u> |
|-------------------------------|--------------|--------------|
| Gastos pagados por adelantado | | |
| Seguros de Edificio | <u>1,679</u> | <u>1,675</u> |

NOTA 7. IMPUESTOS:

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

| | <u>2015</u> | <u>2014</u> |
|---|---------------|---------------|
| <u>Activo por impuesto corriente</u> | | |
| Crédito tributario IVA | | |
| IVA pagado en servicios | 8,045 | 8,778 |
| Retención de IVA | 2,213 | - |
| Crédito tributario I.R. | | |
| Retenciones en la fuente | <u>18,188</u> | <u>17,608</u> |
| Total | <u>28,446</u> | <u>26,386</u> |
| | | |
| <u>Pasivos por impuestos corrientes</u> | | |
| Retenciones en la fuente | 437 | 434 |
| Retenciones de IVA | 505 | - |
| Iva por pagar | 2,542 | 3,050 |
| Impuesto a la renta por pagar (1) | <u>36,596</u> | <u>32,888</u> |
| Total | <u>40,080</u> | <u>36,372</u> |

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

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

| | <u>2015</u> | <u>2014</u> |
|---|----------------|----------------|
| Utilidad según estados financieros antes de impuesto a la renta | 129,910 | 134,634 |
| Más (menos) - Partidas de conciliación- | | |
| Otras rentas exentas | - | - |
| Gastos no deducibles | 16,476 | 14,857 |
| <i>Gastos incurridos para generar ingresos exentos</i> | - | - |
| Participación a trabajadores atribuible a ingresos exentos | - | - |
| Deducción por pago a trabajadores con discapacidad | - | - |
| Utilidad gravable | <u>146,386</u> | <u>149,491</u> |
| Tasa de impuesto (1) | 25% | 22% |
| Impuesto a la renta causado | <u>36,596</u> | <u>32,888</u> |

(1) De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 22% sobre las utilidades sujetas a distribución y del 12% sobre las utilidades sujetas a capitalización. No obstante, la tarifa impositiva será del 25% cuando la sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición con una participación directa o indirecta.

NOTA 8. PROPIEDADES Y EQUIPO:

Los saldos de propiedades y equipo al 31 de diciembre del 2015 y los movimientos por el año terminado en esa fecha fueron los siguientes:

| | Adiciones | | Adiciones | | |
|--------------------------------|------------------|-----------------|------------------|-----------------|------------------|
| | Saldos al | y/o (retiros) | Saldos al | y/o (retiros) | Saldos al |
| | 31-dic-13 | netos | 31-dic-14 | netos | 31-dic-15 |
| Terreno | 1,608,435 | - | 1,608,435 | - | 1,608,435 |
| Edificios | 408,928 | 39,182 | 448,110 | - | 448,110 |
| Equipo de Oficina | 4,180 | - | 4,180 | - | 4,180 |
| Cerramiento | 38,233 | - | 38,233 | - | 38,233 |
| Subtotal | <u>2,059,776</u> | <u>39,182</u> | <u>2,098,958</u> | <u>-</u> | <u>2,098,958</u> |
| Menos- Depreciación Acumulada | <u>(29,448)</u> | <u>(16,029)</u> | <u>(45,477)</u> | <u>(18,932)</u> | <u>(64,409)</u> |
| Total de Propiedades y equipos | <u>2,030,328</u> | <u>23,153</u> | <u>2,053,481</u> | <u>(18,932)</u> | <u>2,034,549</u> |

NOTA 9. CUENTAS POR PAGAR Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR:

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, las cuentas por pagar y otras cuentas por pagar consistían en:

| | <u>2015</u> | <u>2014</u> |
|---------------------|--------------|--------------|
| Proveedores locales | | |
| Jorge Nogales Ramos | 6,541 | 6,541 |
| Seguros Equinoceal | 625 | 623 |
| Valasoc C. Ltda | 750 | 720 |
| | <u>7,916</u> | <u>7,884</u> |

NOTA 10. INSTRUMENTOS FINANCIEROS:

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

| | Nota | 2015 | 2014 |
|---|------|-----------------------|-----------------------|
| <u>Activos financieros:</u> | | | |
| Costo amortizado: | | | |
| Efectivo y equivalentes al efectivo | 4 | 173,960 | 43,770 |
| Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar | 5 | 16,339 | 136,991 |
| Total | | <u>190,299</u> | <u>180,761</u> |
| | | | |
| <u>Pasivos financieros:</u> | | | |
| Costo amortizado: | | | |
| Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar | 9 | 7,916 | 7,884 |
| Total | | <u>7,916</u> | <u>7,884</u> |

NOTA 11. 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:

| | 2015 | 2014 |
|---|-------------------------|-------------------------|
| Ganancias acumuladas Distribuibles | 2,638 | 343 |
| Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF | 1,337,588 | 1,337,588 |
| Resultado año anterior | 101,746 | 72,295 |
| Pago de dividendos en efectivo | (104,384) | (70,000) |
| Total | <u>1,337,588</u> | <u>1,340,226</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 2015 y la fecha de emisión de los estados financieros (marzo, 15 del 2016) no se produjeron eventos que, en opinión de la Administración de la Compañía, 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 2015 han sido aprobados por la Administración en febrero, 07 del 2016 y serán presentados a los Accionistas y la Junta de Directores para su aprobación.