

PREDIOS Y EQUIPOS PREQUI C. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 y 2015
 (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 Blueholding S.A. de nacionalidad ecuatoriana.

NOTA 2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

(a) Declaración de cumplimiento-

Los estados financieros al 31 de diciembre del 2016 y 2015, han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

A continuación, se describe las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estados financieros. Tal como lo requiere el marco conceptual, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF al 31 de diciembre del 2016 y 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 los años terminados el 31 de diciembre del 2016 y 2015. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera.

(c) Efectivo y equivalentes al efectivo-

El efectivo y equivalentes al efectivo incluye saldos de 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) Propiedades y equipos-

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

El costo de propiedades y equipos 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 y equipos 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 propiedades y equipos 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 partidas de propiedades y equipos y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

<u>Ítem</u>	<u>Vida útil (en años)</u>	<u>Porcentaje</u>
Equipos de oficina	10	10%
Edificios	20	5%

- (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.

- (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) Gastos-

Los gastos se registran al costo histórico. Los 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 2016 entraron en vigencia las siguientes modificaciones a las normas internacionales de información financiera:

- NIIF 11 – “Acuerdos Conjuntos”, enmienda con relación a la contabilización de adquisiciones en operaciones conjuntas.
- NIC 16 – “Propiedades, plantas y Equipos” y NIC 38 – “Activos Intangibles”, enmiendas con relación a la aclaración de los métodos aceptables de depreciación y amortización.

- NIC 27 – “Estados financieros separados”, enmienda con relación al método de la participación en los estados financieros separados.
- NIIF 10 – “Estados financieros consolidados” y NIC 28 – “Inversiones en asociadas y negocios conjuntos”, enmiendas con relación a la venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto.
- NIIF 10 – “Estados financieros consolidados”, NIIF 12 – “Información a revelar sobre participación en otras entidades” y NIC 28 – “Inversiones en asociadas y negocios conjuntos”, enmiendas con relación a la aplicación de la excepción de consolidación en las entidades de inversión.
- NIC 1 – “Presentación de los estados financieros”, enmienda con relación a la iniciativa sobre información a revelar.
- 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 del 2016.

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 Predios y Equipos Prequi C.A.:

Normas	Fecha de entrada en vigencia
NIIF 9 – “Instrumentos financieros.”	1 de enero de 2018
NIIF 15 – “Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes.”	1 de enero de 2017
NIIF 16 – “Arrendamientos”	1 de enero de 2019

NOTA 3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES

La preparación de los estados financieros en conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera - 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 periodo de la revisión y periodos futuros si la revisión afecta tanto al periodo actual como a periodos 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 2016 y 2015, el efectivo y equivalentes al efectivo consistía en:

	2016	2015
Banco	180,320	173,960

Representa a saldo que la Compañía mantiene en banco local cuya calificación es AAA-.

NOTA 5. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES:

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, los activos por impuesto corriente consistían en:

	Saldos al 31-dic-15	Crédito tributario	Compensaciones	Saldos al 31-dic-16
Impuesto al valor agregado		105,283		7,145
IVA	8,045		106,183	
Retenciones de IVA	2,213	29,132	28,765	2,580
Retenciones en la fuente	18,188	18,149	18,188	18,149
	28,446	152,564	153,136	27,874

NOTA 6. PROPIEDADES Y EQUIPO:

Los saldos de propiedades y equipo al 31 de diciembre del 2016 y 2015, con los movimientos por el año terminado en esa fecha fueron los siguientes:

	Saldos al 31-dic-14	Adiciones y/o (retiros) netos	Saldos al 31-dic-15	Adiciones y/o (retiros) netos	Saldos al 31-dic-16
Terreno	1,608,435	-	1,608,435 (1)	135,746	1,744,181
Equipo de Oficina	4,180	-	4,180	-	4,180
	1,612,615	-	1,612,615	135,746	1,748,361
Menos- Depreciación Acumulada	(1,004)	(334)	(1,338)	(334)	(1,672)
	<u>1,611,611</u>	<u>(334)</u>	<u>1,611,611</u>	<u>135,412</u>	<u>1,746,689</u>

(1) Corresponde revaluación efectuada en octubre del 2016, cuyo informe se sustenta en el emitido por un perito evaluador independiente.

NOTA 7. PROPIEDADES DE INVERSIÓN:

Los saldos de las propiedades de inversión al 31 de diciembre del 2016 y 2015, con los movimientos por el año terminado en esa fecha fueron los siguientes:

	Saldos al 31-dic-14	Adiciones y/o (retiros) netos	Saldos al 31-dic-15	Adiciones y/o (retiros) netos	Saldos al 31-dic-16
Edificios	448,110	-	448,110	(21,326)	426,784
Corramiento	38,233	-	38,233	3,903	42,136
	486,343	-	486,343 (1)	(17,423)	468,920
Menos- Depreciación Acumulada	(44,473)	(18,598)	(63,071)	60,070	(3,001)
	<u>441,870</u>	<u>(18,598)</u>	<u>423,272</u>	<u>42,647</u>	<u>465,919</u>

(1) Corresponde a efecto neto por revaluación realizado, el cuál se encuentra sustentado en informe emitido por un perito evaluador independiente.

NOTA 8. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES:

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, los pasivos por impuesto corriente consistían en:

	Saldos al 31-dic-15	Pagos y/o Ajustes	Retenciones e impuestos	Saldos al 31-dic-16
Impuesto a la renta por pagar	36,596	36,596	29,769	29,769
Retenciones de impuesto a la renta	437	6,032	6,103	508
Impuesto al valor agregado y retenciones	3,047	40,728	41,282	3,601
	<u>40,080</u>	<u>83,356</u>	<u>77,154</u>	<u>33,878</u>

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:

	2016	2015
Utilidad según estados financieros antes de impuesto a la renta	106,679	129,910
Más (menos) - Partidas de conciliación-		
Gastos no deducibles	12,395	16,476
Utilidad gravable	119,074	146,386
Tasa de impuesto	25%	25%
Impuesto a la renta causado	(1) 29,769	36,596

- (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 9. INSTRUMENTOS FINANCIEROS:

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

	2016	2015
<u>Activos financieros:</u>		
Costo amortizado:		
Efectivo y equivalentes al efectivo	(Nota 4) 180,320	173,960
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar	8,467	16,339
Total	188,787	190,299
<u>Pasivos financieros:</u>		
Costo amortizado:		
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar	9,834	7,916
Total	9,834	7,916

NOTA 10. 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>2016</u>	<u>2015</u>
Resultados acumulados provenientes de la		
adopción por primera vez de las NIIF	1,337,588	1,337,588
Reservas de capital	764,615	764,615
Resultado año anterior	93,314	101,746
Superávit por revaluación	196,893	-
Pago de dividendos en efectivo	(93,314)	(101,746)
Total	<u>2,299,096</u>	<u>2,102,203</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 11. INGRESO DE ACTIVIDADES ORDINARIAS:

Los ingresos que registra la Compañía se encuentran representados por alquiler de edificio, terreno y maquinaria, registrados bajo los términos existentes con el arrendatario.

NOTA 12. GASTOS ADMINISTRATIVOS:

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, los gastos administrativos consistían en:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Honorarios profesionales y dietas	65,868	49,758
Mantenimiento y reparaciones	36,438	36,362
Impuestos y contribuciones	23,503	18,576
Servicios públicos	21,010	15,880
Depreciación	18,834	18,932
Otros	2,159	2,040
	<u>167,812</u>	<u>141,548</u>

**NOTA 13. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE
INFORMA:**

Entre el 31 de diciembre del 2016 y la fecha de emisión del informe financiero (abril, 20 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 14. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS:

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2016 han sido aprobados por la Administración en febrero, 07 del 2017 y serán presentados a los Accionistas y la Junta de Directores para su aprobación.