

**PREDIOS Y EQUIPOS PREQUI C.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 y 2016**  
 (Expresadas en dólares estadounidenses)

**NOTA 1. INFORMACIÓN GENERAL:**

La compañía Predios y Equipos Prequí C.A. fue constituida el 7 de febrero de 1980 e inscrita en el Registro Mercantil del cantón Guayaquil el 22 de mayo de 1980, con el objeto principal de dedicarse a la compra y venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

Todos sus Accionistas son de nacionalidad ecuatoriana y se muestran a continuación:

| <u>Accionistas</u>          | <u>% Participación</u> | <u>Cantidad de Acciones</u> |
|-----------------------------|------------------------|-----------------------------|
| José Antonio Peña Seminario | 10%                    | 764                         |
| Juan Carlos Peña Seminario  | 10%                    | 764                         |
| Luis Eduardo Peña Seminario | 10%                    | 764                         |
| Blucholding S.A.            | 70%                    | 5,348                       |

**NOTA 2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS:**

**(a) Declaración de cumplimiento. -**

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

A continuación, se describe las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estados financieros. Tal como lo requiere la NIC 1, estas políticas han sido definidas uniforme a todos los periodos que se presentan.

**(b) Bases de preparación. -**

Los estados financieros de Predios y Equipos Prequí C.A. comprenden los estados de situación financiera, los estados de resultado integral, los de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre del 2017 y 2016. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

**(c) Efectivo y equivalentes al efectivo. -**

El Efectivo y equivalentes al efectivo está representado por saldo en efectivo disponible en un banco local.

**(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) Equipos. -

- (i) Medición en el momento del reconocimiento. - La partida de Equipos se medirá inicialmente por su costo.

El costo de 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, en el caso de que la Administración considere necesario aplicar deterioro. Los gastos de reparaciones y mantenimiento se imputan a resultados en el período en que se producen.

- (iii) Método de depreciación y vidas útiles. - El costo de 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 presenta el rubro que la Compañía registra como Equipos con su respectivo año de vida útil que usa en el cálculo de la depreciación:

| <u>Ítem</u>        | <u>Vida útil (en años)</u> | <u>%</u> |
|--------------------|----------------------------|----------|
| Equipos de oficina | 10                         | 10%      |

- (iv) Retiro o venta de Equipos. - La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de un 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 a su valor razonable.

Una Propiedad de inversión se da de baja al momento de su disposición o cuando la propiedad de inversión es retirada permanentemente de uso y no se espera recibir beneficios económicos futuros de esa baja. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja de la Propiedad (calculada como la diferencia entre los ingresos por venta netos y el importe en libros del activo) se incluye en los resultados del período en el cual se dio de baja la Propiedad.

(g) 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.

El período de crédito promedio es de 15 días.

(h) 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.

Al 31 de diciembre del 2017, la Compañía valoró que no debió reconocer este impuesto.

(i) Provisiones. -

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene la obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, y 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 y se reconocen a 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) Instrumento financiero. -

Los activos y pasivos financieros se miden inicialmente al valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros (distintos a los activos y pasivos financieros designados al valor razonable con cambio en los resultados) se agregan o deducen del valor razonable de los activos o pasivos financieros, cuando sea apropiado, al momento del reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos o pasivos financieros designados al valor razonable con cambio en los resultados se reconocen de inmediato en el resultado del período.

(i) Activos financieros. - Los activos financieros se clasifican dentro de las siguientes categorías: activos financieros “al valor razonable con cambios en los resultados”, “inversiones mantenidas hasta el vencimiento” “activos financieros disponibles para la venta”, y “préstamos y partidas por cobrar”. La clasificación depende de la naturaleza y propósito de los activos financieros y se determina al momento del reconocimiento inicial. Todas las compras o ventas regulares de activos financieros son reconocidas y dadas de baja a la fecha de la transacción. Las compras o ventas regulares son todas aquellas compras o ventas de activos financieros que requieran la entrega de activos dentro del marco de tiempo establecido por una regulación o acuerdo en el mercado

(ii) Pasivos financieros e instrumentos de patrimonio. - Los instrumentos de deuda y patrimonio son clasificados como pasivos financieros o como patrimonio de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual. Los pasivos financieros se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

(n) 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 2017 entraron en vigencia las siguientes modificaciones a las normas internacionales de información financiera:

- NIC 7 - “Estado de flujos de efectivo - Iniciativa de revelación”, enmiendas con relación a que una entidad revele información que permita a los usuarios de los estados financieros evaluar los cambios en las obligaciones derivadas de las actividades de financiación, incluyendo tanto los cambios que son en efectivo como aquellos que no son en efectivo.

- NIC 12 – “Reconocimiento de activos por impuestos diferidos de las pérdidas no realizadas”, Las enmiendas aclaran cómo una entidad debe evaluar si existirán suficientes ganancias fiscales futuras las cuales puedan ser utilizadas como diferencias temporales deducibles.

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

(o) Normas Internacionales de Información Financiera y enmiendas emitidas aun no vigentes. -

A continuación, se enumeran las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF y enmiendas emitidas pero que no se encontraban en vigencia a la fecha de emisión de los estados financieros de la Compañía:

| Normas                                                                                                                        | Fecha de entrada en vigencia |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| NIIF 9 – “Instrumentos financieros.”                                                                                          | 1 de enero de 2018           |
| NIIF 15 – “Ingresos procedentes de contratos con clientes.”                                                                   | 1 de enero de 2018           |
| Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28 – “Venta o aportación de bienes entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto” | Fecha a ser determinada      |
| NIIF 16 – “Arrendamientos”                                                                                                    | 1 de enero de 2019           |
| Modificaciones a la NIIF 2 – “Clasificación y medición de transacciones de pagos basados en acciones”.                        | 1 de enero de 2018           |
| Modificaciones a la NIC 40 – “Transferencia de propiedades de inversión.                                                      | 1 de enero de 2018           |
| Modificaciones a la NIC 28 – “Participaciones de largo plazo en asociadas y negocios conjuntos.                               | 1 de enero de 2019           |
| Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2014 - 2016<br>Enmiendas a la NIIF 1 y NIC 28.                                               | 1 de enero de 2018           |
| CINIIF 23 La Incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias.                                            | 1 de enero de 2019           |
| Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2015 - 2017<br>Enmiendas a la NIIF 3, NIIF 11, NIC 12 y NIC 23.                              | 1 de enero de 2019           |

**NOTA 3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES**

La preparación de los estados financieros en conformidad con las Normas Internacionales 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 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 qué 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 2017 y 2016, el Efectivo y equivalentes al efectivo consistía en:

|                         | 2017           | 2016           |
|-------------------------|----------------|----------------|
| Caja General            | 79             | -              |
| Banco del pacífico S.A. | 101,683        | 180,320        |
|                         | <u>101,762</u> | <u>180,320</u> |

El banco local donde la Compañía mantiene valores depositados en cuenta corriente tiene una calificación de AAA- el cual no genera intereses y no tiene restricciones para su uso.

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

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, las Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar consistía en:

|                                          | 2017           | 2016         |
|------------------------------------------|----------------|--------------|
| Compañías relacionadas:                  |                |              |
| American Marine Corporation Amcmasa S.A. | 90             | 8,467        |
| Blucholding S.A. (i)                     | 100,000        | -            |
| Otras cuentas por cobrar                 | 5,000          | -            |
|                                          | <u>105,090</u> | <u>8,467</u> |

- (1) Corresponde a préstamos otorgado con un plazo de pago de 1 año y tasa de interés del 4% anual, soportado con un pagare firmado por ambas partes.

#### NOTA 6. IMPUESTOS:

Activo y pasivo por impuestos del año corriente.- Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, un resumen es como sigue:

| <u>Activos:</u>                                        | <u>Saldos al</u><br><u>31-dic-16</u> | <u>Crédito</u><br><u>tributario</u> | <u>Compensaciones</u>                    | <u>Saldos al</u><br><u>31-dic-17</u> |
|--------------------------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------------|--------------------------------------|
| Crédito tributario                                     |                                      |                                     |                                          |                                      |
| Impuesto al valor agregado IVA                         | 7,145                                | 66,401                              | 66,728                                   | 6,818                                |
| Retenciones en la fuente de IVA                        | 2,580                                | 28,395                              | 28,763                                   | 2,212                                |
| Retenciones en la fuente de impuesto a la renta        | 18,149                               | 18,173                              | 18,149                                   | 18,173                               |
|                                                        | <u>27,874</u>                        | <u>112,969</u>                      | <u>113,640</u>                           | <u>27,203</u>                        |
| <u>Pasivos:</u>                                        | <u>Saldos al</u><br><u>31-dic-16</u> | <u>Pago y/o</u><br><u>ajustes</u>   | <u>Retenciones c</u><br><u>impuestos</u> | <u>Saldos al</u><br><u>31-dic-17</u> |
| Impuestos por pagar                                    |                                      |                                     |                                          |                                      |
| Impuesto a la renta por pagar                          | 29,769                               | 29,769                              | 27,860                                   | 27,860                               |
| Impuesto al valor agregado IVA por pagar y retenciones | 3,601                                | 42,118                              | 41,581                                   | 3,064                                |
| Retenciones de impuesto a la renta                     | 508                                  | 5,611                               | 5,556                                    | 453                                  |
|                                                        | <u>33,878</u>                        | <u>77,498</u>                       | <u>74,997</u>                            | <u>31,377</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:

|                                                                 | <u>2017</u>       | <u>2016</u>   |
|-----------------------------------------------------------------|-------------------|---------------|
| Utilidad según estados financieros antes de impuesto a la renta | 107,143           | 106,679       |
| Más - Partidas de conciliación-                                 |                   |               |
| Gastos no deducibles                                            | 4,296             | 12,395        |
| Utilidad gravable                                               | 111,439           | 119,074       |
| Tasa de impuesto                                                | 25%               | 25%           |
| Impuesto a la renta causado                                     | (1) <u>27,860</u> | <u>29,769</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 7. EQUIPOS:**

Los saldos de Equipos al 31 de diciembre del 2017 y 2016, con los movimientos por los años terminados en esas fechas fueron los siguientes:

|                                  | Saldos al<br>31-dic-15 | Adiciones<br>y/o (retiros)<br>netos | Saldos al<br>31-dic-16 | Adiciones<br>y/o (retiros)<br>netos | Saldos al<br>31-dic-17 |
|----------------------------------|------------------------|-------------------------------------|------------------------|-------------------------------------|------------------------|
| Equipos de oficina               | 4,180                  | -                                   | 4,180                  | -                                   | 4,180                  |
| Menos-<br>Depreciación acumulada | (1,338)                | (334)                               | (1,672)                | (334)                               | (2,006)                |
|                                  | <u>2,842</u>           | <u>(334)</u>                        | <u>2,508</u>           | <u>(334)</u>                        | <u>2,174</u>           |

**NOTA 8. PROPIEDADES DE INVERSIÓN:**

Los saldos de las Propiedades de inversión al 31 de diciembre del 2017 y 2016, con los movimientos por el año terminado en esa fecha fueron los siguientes:

|                                  | Saldos al<br>31-dic-15 | Adiciones<br>y/o (retiros)<br>netos | Saldos al<br>31-dic-16 | Adiciones<br>y/o (retiros)<br>netos | Saldos al<br>31-dic-17 |
|----------------------------------|------------------------|-------------------------------------|------------------------|-------------------------------------|------------------------|
| Terreno                          | 1,608,435              | 135,746                             | 1,744,181              | -                                   | 1,744,181              |
| Edificios                        | 448,110                | (21,326)                            | 426,784                | -                                   | 426,784                |
| Cerramiento                      | 38,233                 | 3,903                               | 42,136                 | -                                   | 42,136                 |
| Subtotal                         | 2,094,778              | 118,323                             | 2,213,101              | -                                   | 2,213,101              |
| Menos-<br>Depreciación acumulada | (63,071)               | 60,070                              | (3,001)                | (18,741)                            | (21,742)               |
| Total Propiedades de inversión   | <u>2,031,707</u>       | <u>178,393</u>                      | <u>2,210,100</u>       | <u>(18,741)</u>                     | <u>2,191,360</u>       |

**NOTA 9. INSTRUMENTOS FINANCIEROS:**

El detalle de los Activos y Pasivos financieros mantenidos por la Compañía es como sigue:

|                                               |          | <u>2017</u>    | <u>2016</u>    |
|-----------------------------------------------|----------|----------------|----------------|
| <b>Activos financieros:</b>                   |          |                |                |
| Costo amortizado:                             |          |                |                |
| Efectivo y equivalentes al efectivo           | (Nota 4) | 101,762        | 180,320        |
| Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar | (Nota 5) | 105,090        | 8,467          |
| Total                                         |          | <u>206,852</u> | <u>188,787</u> |
| <b>Pasivos financieros:</b>                   |          |                |                |
| Costo amortizado:                             |          |                |                |
| Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar   |          | 7,791          | 9,834          |
| Total                                         |          | <u>7,791</u>   | <u>9,834</u>   |

**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, excepto en los casos de liquidación de la Compañía, pero se puede utilizar para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse en su totalidad.

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 2017 y 2016, los gastos administrativos consistían en:*

|                                   | 2017           | 2016           |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| Honorarios profesionales y dietas | 69,874         | 65,868         |
| Mantenimiento y reparaciones      | 35,227         | 36,438         |
| Impuestos y contribuciones        | 20,838         | 23,503         |
| Servicios públicos                | 26,930         | 21,010         |
| Depreciación                      | 19,075         | 18,834         |
| Otros                             | 2,382          | 2,159          |
|                                   | <u>174,326</u> | <u>167,812</u> |

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

Entre el 31 de diciembre del 2017 y la fecha de emisión del informe financiero (marzo, 2 del 2017) 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 2017 han sido aprobados por la Administración en febrero, 7 del 2018 y serán presentados a los Accionistas y la Junta de Directores para su aprobación.