

PREDIAL LOS CEDROS CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2012

PREDIAL LOS CEDROS CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre del 2012

Índice del Contenido

	<u>Parte No.</u>
Aspectos Generales	I
Estados Financieros	II
- Estado de Situación Financiera	
- Estado de Resultados Integral	
- Estado de Cambios en el Patrimonio	
- Estado de Flujo del Efectivo	
Resumen de Políticas Contables	III
Otra Información Explicativa	IV

PREDIAL LOS CEDROS CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2012

I. ASPECTOS GENERALES

1. Información general de la Compañía

La Compañía cuya denominación es PREDIAL LOS CEDROS CÍA. LTDA. domiciliada en el Ecuador desde octubre de 1969, siendo su objeto social la actividad de alquiler de bienes inmuebles para locales comerciales.

2. Antecedentes para el cumplimiento de las NIIF

Hasta el 31 de diciembre de 2011, Predial Los Cedros Cia. Ltda. preparó sus estados financieros en base a las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), las cuales fueron emitidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y autorizadas por la Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador.

Mediante Resolución No. 08.G.DSC.010 del 31 de diciembre de 2008, la Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador estableció un cronograma para la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) en el Ecuador. En base a este cronograma la Compañía deberá adoptar estas normas a partir del 1 de enero de 2011 para la preparación de sus estados financieros.

3. Presentación de los estados financieros públicos

Los primeros estados financieros preparados por Predial Los Cedros Cia. Ltda. de conformidad con las NIIF para propósitos de reporte a la Superintendencia de Compañías se presentará con fecha de corte el 31 de diciembre del 2012 y comparativos con los estados financieros al y por el año terminado el 31 de diciembre del 2011.

La preparación de los estados financieros exige el uso de ciertas estimaciones y criterios contables establecidos en las Normas Internacionales de Información Financiera. También requiere que la administración ejerza su juicio en el proceso de aplicar las políticas contables de manera uniforme.

La información que a continuación se presenta ha sido preparada de acuerdo a los lineamientos de las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades, las cuales han sido emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) hasta la fecha de la implementación y bajo el indicio de que dichas normas serán las mismas que se aplicarán a partir del 1 de enero del 2012, fecha en la que acuerdo con las disposiciones societarias vigentes, Predial Los Cedros Cia. Ltda. está obligada a preparar sus estados financieros de acuerdo a las NIIF. Por lo tanto, la emisión de nuevas normas y/o correcciones a las mismas podrían afectar las conclusiones establecidas.

4. Aplicación de la NIIF 1 "Adopción por Primera Vez"

Los estados financieros de Predial Los Cedros Cia. Ltda. al y por el año terminado el 31 de diciembre de 2011 constituyen los primeros estados financieros preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y por lo tanto se han aplicado las disposiciones de la NIIF para PYMES – Sección 35 al preparar este informe.

PREDIAL LOS CEDROS CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2012

II. ESTADOS FINANCIEROS

I. Estado de Situación Financiera

El estado de situación financiera se presenta a continuación:

		Saldos al 31-Dic-12
Activos		
Activos Corrientes:		
Efectivo en caja y efectivo	US\$	1.973
Cuentas por cobrar comerciales		2.184
Otras cuentas por cobrar relacionadas		360
Otras cuentas por cobrar		30.618
		<u>35.135</u>
Activos No Corrientes:		
Propiedad		30.000
Propiedad de inversión		254.928
Inversiones a largo plazo		130.529
Otros activos a largo plazo		245.785
		<u>661.242</u>
Total Activos	US\$	<u>696.377</u>
Pasivos		
Pasivos Corrientes:		
Cuentas por pagar comerciales	US\$	748
Obligaciones Financieras		23.749
Otras cuentas por pagar - partes relacionadas		118.639
Pasivos por impuestos corrientes y otras deudas fiscales		121
Provisiones empleados		479
Otros acreedores		7.865
		<u>151.601</u>
Pasivos No Corrientes:		
Obligaciones Financieras		115.067
		<u>115.067</u>
Total Pasivos		<u>266.667</u>
Patrimonio neto		
Capital social		10.402
Reservas		198.559
Resultados Acumulados		220.749
Total Patrimonio		<u>429.709</u>
Total Pasivos y Patrimonio, neto	US\$	<u>696.377</u>

La Información explicativa se incluye en la Parte IV de este informe.

PREDIAL LOS CEDROS CÍA. LTDA.**Notas a los Estados Financieros**

31 de diciembre de 2012

2. Estado de Resultados

El estado de resultados se presenta a continuación:

		Año terminado el 31-Dic-12
Ingresos Ordinarios		
Ingresos operacionales	US\$	(12.139)
Otros ingresos no operacionales		(15)
Total de Ingresos Ordinarios	US\$	(12.154)
Gastos Operativos		
Gastos de Personal		
Sueldos	US\$	4.392
Decimo tercer sueldo		754
Decimo cuarto sueldo		242
Aporte patronal		554
Fondos de reserva		366
		<u>6.288</u>
Gastos Administrativos		
Depreciación propiedad de inversión		21.119
Mantenimiento locales		3.343
Seguros generales		1.090
Servicios básicos		18
Varios		124
		<u>25.704</u>
Gastos Impuestos		
Permisos y patentes		4.211
Contribuciones y cuotas		521
		<u>4.732</u>
Total de Gastos Operativos		<u>36.723</u>
Otros Gastos		
Gastos Financieros		
Gastos bancarios		1.072
Intereses pagados		17.462
		<u>18.534</u>
Otros Gastos		
Multas		1.068
No especificados		520
		<u>1.587</u>
Total de Otros Gastos		<u>20.521</u>
Pérdida del ejercicio		45.090
Otros Resultados Integrales		
Participación en resultados de inversiones		9.063
Pérdida neta		<u>54.153</u>

La Información explicativa se incluye en la Parte IV de este informe.

PREDIAL LOS CEDROS CÍA. LTDA.
Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2012

3. Estado de Cambios en el Patrimonio

El estado de cambios se presenta a continuación:

		Reserva			Resultados acumulados		Total patrimonio en los estados
		Legal	Facultativa	De Capital	Acopion por la vez de NIIF	Resultados acumulados	
Saldo al 1 de enero de 2011, previamente reportados bajo NEEC	US\$	10.402	53.017	176.110	-	(84)	246.898
Ajuste adoptado por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera	US\$	-	-	-	296.708	(2.290)	294.418
Saldo al 1 de enero de 2011, según NIIF	US\$	10.402	53.017	176.110	296.708	(2.374)	541.316
Pérdida neto		-	-	-	-	(57.453)	(57.453)
Saldo al 31 de diciembre de 2011	US\$	10.402	53.017	176.110	296.708	(59.827)	483.862
Pérdida neto		-	-	-	-	(54.153)	(54.153)
Transferencia de pérdidas		-	(38.021)	-	-	38.021	-
Saldo al 31 de diciembre de 2012	US\$	10.402	14.996	176.110	296.708	(75.959)	429.709

La Información explicativa se incluye en la Parte IV de este informe.

PREDIAL LOS CEDROS CÍA. LTDA.**Notas a los Estados Financieros**

31 de diciembre de 2012

4. Estado de Flujo de Efectivo – Método Directo

El estado de flujo de efectivo se presenta a continuación:

		Año terminado el 31-Dic-12
Actividades de Operación		
Actividades de Operación - Cobros		
Efectivo recibido de cobros procedentes de la venta de bienes o servicios	US\$	12.889
Efectivo recibido de otros cobros por actividades de operación		-
		<u>12.889</u>
Actividades de Operación - Pagos		
Efectivo pagado a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(14.575)
Efectivo pagado a y por cuenta de empleados		(2.261)
Efectivo pagado por primas de seguros		(1.090)
Intereses pagados		(17.462)
Intereses ganados		13
Otros pagos - Gastos financieros		(1.072)
Otros pagos - Multas e intereses		(1.068)
		<u>(37.516)</u>
		<u>(24.627)</u>
Actividades de Financiero		
Préstamos a relacionados		44.495
Pagos de préstamos		(21.169)
		<u>23.327</u>
Diminución neta del efectivo		(1.301)
Efectivo al inicio del periodo		1.273
Efectivo al final del periodo	US\$	<u>1.973</u>
Conciliación de la pérdida neta con el efectivo neto provisto por las actividades de operación		
Pérdida neta	US\$	(54.153)
Ajustes para conciliar		
Depreciación de propiedades de inversión		21.119
Provisión del personal (remuneración adicionales y vacaciones)		479
Ajuste de participación de no controladas		9.053
		<u>30.660</u>
Cambios netos en activos y pasivos:		
Disminución en cuentas por cobrar comerciales		750
Aumento en otras cuentas por cobrar		(2.653)
Aumento en cuentas por pagar comerciales		774
Disminución en otras cuentas por pagar		(174)
Disminución en beneficios empleados		(141)
Aumento en otros pasivos		358
		<u>(1.135)</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	US\$	<u>(24.627)</u>

PREDIAL LOS CEDROS CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2012

III. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas para la preparación de los estados financieros de Predial Los Cedros Cía. Ltda., las cuales se basan en el análisis efectuado por la Administración.

a) Base de Preparación -

1. Declaración de Cumplimiento

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2012, constituyen los primeros estados financieros anuales de la Compañía preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para Pequeñas y Medianas Entidades (PYMES) emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB por sus siglas en inglés), las que fueron adoptadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador y representarán la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales. Anteriormente, los estados financieros se preparaban de acuerdo a las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC).

La elaboración de los estados financieros, de conformidad con las NIIF para PYMES, requiere que la gerencia de la Compañía efectúe ciertas estimaciones y supuestos que pueden afectar los importes registrados de los activos y pasivos, la exposición de activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros y a las cifras de los ingresos y gastos registrados y correspondientes a los períodos informados.

Las estimaciones y supuestos se basarán en el mejor conocimiento por parte de la Administración de los hechos e información actuales.

Los estados financieros de la Compañía convertidos a NIIF al 1 de enero del 2011 y por el año terminado el 31 de diciembre del 2011, fueron aprobados de conformidad con las disposiciones societarias vigentes por los socios que se llevó a cabo el 19 de diciembre del 2012.

2. Moneda Funcional y de Reporte

Las partidas incluidas en los estados financieros de la Compañía se valoran utilizando la moneda del entorno económico en que la entidad opera (moneda funcional). La moneda funcional de la Compañía es el dólar de los Estados Unidos de América (US\$) que constituye además, la moneda de presentación de los estados financieros. La República del Ecuador no emite papel moneda propio y en su lugar se utiliza el dólar de los Estados Unidos de América como moneda de curso legal.

b) Políticas Contables

1. Efectivo en Caja y Bancos -

El efectivo en caja y bancos comprende el efectivo disponible, los depósitos a la vista mantenidas en instituciones financieras locales.

PREDIAL LOS CEDROS CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2012

2. Deudores Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar –

Los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar son reconocidos inicialmente al valor razonable, generalmente el monto de la factura original. La Compañía analiza sus cuentas por cobrar en forma periódica y cuando tiene indicios de ciertas dificultades de pago o de la incapacidad para cumplir las obligaciones por la contraparte, reconoce con cargo a resultados una provisión para deudores incobrables. Los valores que se conoce no serán recuperados son disminuidos de la cuenta de deudores comerciales con cargo a resultados.

3. Propiedades de Inversión –

La propiedad de inversión, se presenta neto de la depreciación acumulada y está contabilizada al valor razonable como costo atribuido determinado por el avalúo comercial determinado en el impuesto predial del 2011 para la fecha de transición, la misma que cumple con las condiciones establecidas en la NIIF para PYMES – Sección 35 “Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera”.

El gasto por la depreciación de la propiedad de inversión, se registra con cargo a los resultados del período y es calculado mediante el método de línea recta, en función de la vida útil de los inmuebles. La estimación de la vida útil de la propiedad de inversión está determinada por el pago del impuesto predial del 2001 de acuerdo a la Resolución No. SC.ICLCPAIFRS.G.11.015 emitida por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

La vida útil de la propiedad de inversión es de 40 años de acuerdo a la estimación de avalúos realizados por peritos independientes.

4. Inversiones en Acciones –

Las inversiones en acciones se encuentran contabilizadas según los siguientes criterios:

Inversiones en subsidiarias.- Las inversiones en que la Compañía posee más del 50% con derecho a voto

Inversiones en afiliadas.- Las inversiones en que la Compañía mantiene un 20% y 50% de tenencia y no se tiene control.

Están registradas al valor patrimonial proporcional, bajo este método el valor registrado de las inversiones en acciones se incrementa o disminuye al reconocer en los resultados de la Compañía su participación en las utilidades y/o pérdidas de las subsidiarias o afiliadas.

El ajuste por registrar las inversiones al valor patrimonial proporcional se reconocen como gasto o ingreso del período en otros resultados integrales.

PREDIAL LOS CEDROS CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2012

5. Acreedores Comerciales y Otros Acreedores –

Los acreedores comerciales y otros acreedores son reconocidos al valor razonable, generalmente al valor nominal de la obligación de pago.

6. Provisiones –

Las provisiones se reconocen cuando:

- La Compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados;
- Es probable que vaya a ser necesario una salida de recursos para liquidar, y.
- El importe se ha estimado de forma fiable.

7. Obligaciones Financieras –

Representan pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción incurridos. Estas obligaciones se registran consecuentemente a su costo amortizados; cualquier diferencias entre los fondos recibidos (neto de los costos de transacción) y el valor de redención se reconoce en el estado de resultados durante el período del préstamo usando el método de interés efectivo.

Los préstamos se clasifican como pasivo corriente los vencimiento circulantes (12 meses) de la obligación financiera; y, pasivo no corriente la parte que corresponde a los años restantes para cancelar la obligación.

8. Impuesto a la Renta –

El impuesto sobre la renta es reconocido en el estado de resultados, excepto cuando está relacionado con partidas reconocidas directamente en el patrimonio en el rubro - otros resultados integrales (ORI), en cuyo caso el efecto también se reconoce en el patrimonio. Durante el 2012 existen partidas reconocidas en ORI.

Impuesto Corriente.- Representa el impuesto a la renta por pagar establecido sobre la base de la mejor estimación de las utilidades tributables a la fecha de cierre de los estados financieros y utilizando la tasa corporativa de impuesto del 23% (15% si las utilidades son reinvertidas "capitalizadas" por el contribuyente hasta el 31 de diciembre del año siguiente).

9. Reconocimiento de Ingresos –

Los ingresos ordinarios de la Compañía son procedentes del arrendamiento de locales comerciales y departamento en arriendo.

10. Reconocimiento de Gastos de Operación –

Los costos y gastos se reconocen por el método del devengado.

11. Instrumentos Financieros –

La Compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera cuando se convierte en parte de las disposiciones contractuales de un instrumento financiero. Un activo financiero es eliminado del estado de situación financiera cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo financiero o si la Compañía transfiere el activo financiero a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo financiero es eliminado cuando las obligaciones de la Compañía especificadas en el contrato se han liquidado o bien hayan expirado.

Los instrumentos financieros comprenden los deudores por ventas y otros deudores, efectivo en caja y bancos, acreedores comerciales y otros acreedores. Los instrumentos financieros de la Compañía son clasificados en las siguientes categorías:

- Activos financieros al valor razonable con cambios en el estado de resultados: comprende principalmente el efectivo en caja y bancos.
- Otros deudores y acreedores comerciales y otros acreedores: medidos al valor razonable.

La clasificación depende de la naturaleza y el propósito del instrumento financiero y es determinada al tiempo del reconocimiento inicial.

Los activos y pasivos financieros son reconocidos a la fecha de liquidación, es decir la fecha en que el activo es entregado por la Compañía o recibido por ésta.

IV. OTRA INFORMACION EXPLICATIVA

1. Administración de Riesgo Financiero

Factores de Riesgo Financiero

La naturaleza de las operaciones y la base de clientes expone a la Compañía a diversos riesgos financieros como es: a) riesgo de crédito; y, c) riesgo de liquidez.

La Administración de la Compañía es responsable por establecer y supervisar la estructura de administración de riesgo. Las políticas de administración de riesgo son establecidas para identificar y analizar los riesgos que enfrenta la Compañía, establecer los límites y controles de riesgo apropiados y monitorear esos riesgos y el cumplimiento por parte de la Compañía con esos límites. Las políticas y los sistemas de administración de riesgo son revisadas regularmente para reflejar los cambios en las condiciones de mercado y en las actividades. Por medio de capacitación, normas y procedimientos administrativos, la Compañía busca crear un ambiente de control disciplinado y constructivo en el cual los empleados comprendan sus funciones y obligaciones.

a) Riesgo de Crédito

El riesgo de crédito se produce cuando la contraparte no cumple sus obligaciones con la Compañía bajo un determinado contrato o instrumento financiero, derivando a una pérdida en el valor de mercado de un instrumento financiero (solo activos financieros, no pasivos).

Los instrumentos financieros expuestos a una concentración de riesgo de crédito están compuestos principalmente por el efectivo en caja y bancos y otros deudores y con partes relacionadas. Con el fin de disminuir el riesgo de la contraparte y que el riesgo asumido sea conocido y administrado por la Compañía, el efectivo en caja y bancos está representado por instrumentos de alta calidad.

La Compañía no mantiene garantías para mitigar esta exposición. Adicionalmente, no existe historial reciente de cesación de pagos de las compañías relacionadas que hayan afectado a la Compañía.

b) Riesgo de Liquidez

El riesgo de liquidez representa el riesgo de que la Compañía no posea recursos líquidos para atender sus obligaciones.

La estrategia financiera de la Compañía es mantener recursos financieros adecuados y acceso a liquidez adicional. Durante 2012, la Compañía ha contado con flujos de caja derivados de las transferencias realizadas de su Casa Matriz (Lavanderías Ecuatorianas C.A.).

Gestión del Riesgo de Capital

Los objetivos de la Compañía, en relación con la gestión del capital son: *a)* salvaguardarlo para continuar como negocio en marcha; y, *b)* mantener una estructura óptima del capital reduciendo el costo del mismo.

La Compañía busca mantener un adecuado nivel de endeudamiento sobre el total del patrimonio neto considerando la industria y los mercados en los que opera. La Compañía no tiene que cumplir con requerimientos regulatorios de mantenimiento de capital, tal como se conoce en la industria de servicios financieros.

Valor Razonable por Jerarquía

Los instrumentos financieros medidos al valor razonable, la cual requiere que la medición a valores razonables sea desagregada en los siguientes niveles de jerarquía:

Nivel – 1: Precios de referencia (sin ajustar) en mercados activos para activos y pasivos idénticos.

Nivel – 2: Información de otros mercados para activos incluidos en el nivel 1 que son observables para los activos y pasivos, bien directamente (o sea, por precios) o indirectamente (o sea, derivados de precios).

Nivel – 3: Información para los activos y pasivos que no esté basada en datos de mercados observables (o sea, información no observable).

Al 31 de diciembre de 2012, la Compañía presenta únicamente el efectivo en caja y bancos medidos a su valor razonable y corresponde al nivel 1.

2. Estimaciones y Juicios Contables

La Compañía ha utilizado estimaciones para valorar y registrar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

- La evaluación de las posibles pérdidas por deterioro de determinados activos.
- La necesidad de constituir provisiones y, en el caso de ser requeridas, el valor de las mismas.

Estas estimaciones se realizan en función de la mejor información disponible sobre los hechos analizados.

En cualquier caso, es posible que acontecimiento que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas en los próximos períodos, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

PREDIAL LOS CEDROS CÍA. LTDA.**Notas a los Estados Financieros**

31 de diciembre de 2012

3. Efectivo y Equivalentes de Efectivo

Un detalle del efectivo y equivalentes de efectivo es como sigue:

		Saldo al 31-Dic-12
Banco Pichincha	US\$	439
Mutualista Pichincha		<u>1.534</u>
Total	US\$	<u>1.973</u>

4. Cuentas por Cobrar Comerciales

Un resumen de las cuentas por cobrar comerciales de efectivo es como sigue:

		Saldo al 31-Dic-12
Segundo Cando Urbina	US\$	219
Carmen Díaz		460
Jose Intriago		500
Juan Carlos Vergara		880
Agastina Chilan Indio		<u>125</u>
Total	US\$	<u>2.184</u>

Al 31 de diciembre del 2012, las cuentas por cobrar comerciales tienen vencimientos a 30 días plazo y no devengan intereses.

5. Otros Cuentas por Cobrar – Fiscales

Un detalle de los Otros créditos fiscales es como sigue:

		Saldo al 31-Dic-12
Retenciones de Impuesto a la Renta	US\$	16.465
Impuesto al Valor Agregado – IVA		5.626
Anticipo Impuesto a la Renta		<u>8.526</u>
Total	US\$	<u>30.618</u>

El saldo de cuentas por cobrar - Impuesto al Valor Agregado (IVA) representa el IVA pagado en la adquisición de bienes y servicios así como el saldo de impuesto a la renta pagado en exceso corresponde a las retenciones en la fuente efectuadas por terceros a la Compañía en años anteriores.

PREDIAL LOS CEDROS CÍA. LTDA.**Notas a los Estados Financieros**

31 de diciembre de 2012

El exceso de retenciones en la fuente sobre el impuesto a la renta causado es recuperable previa presentación del respectivo reclamo, o puede ser compensado con el impuesto a la renta o con los anticipos de impuesto a la renta de periodos futuros, previa notificación al Servicio de Rentas Internas.

6. Propiedad de Inversión

Un resumen de la propiedad de inversión es el siguiente:

		Saldos al 31-Dic-12
Propiedad de inversión	US\$	869.801
(-) Depreciación acumulada		(614.876)
Total	US\$	<u>254.928</u>

El cargo a resultados por la depreciación asciende a US\$. 21,118,74.

7. Inversiones a Largo Plazo

Un detalle de las inversiones a largo plazo es como sigue:

		Saldos al 31-Dic-12
Agrocar Cía. Ltda.	US\$	128.901
Shurenú S.A.		<u>1.628</u>
Total	US\$	<u>130.529</u>

El valor con cargo a resultados por el ajuste del VPP asciende US\$. 5,972.

8. Otras Cuentas por Pagar Relacionadas

Un detalle de las otras cuentas por cobrar es como sigue:

		Saldos al 31-Dic-12
Lavanderías Ecuatorinas C.A.	US\$	102.626
Inmobiliaria Lavamar Cía. Ltda.		<u>15.013</u>
Total	US\$	<u>118.639</u>

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.

PREDIAL LOS CEDROS CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2012

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una 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.

Al 31 de diciembre del 2012, las cuentas por pagar relacionadas no tienen fecha específica de vencimientos y no devengan intereses.

9. Provisiones Empleados

Un resumen de las provisiones empleados es el siguiente:

		Saldos al 31-Dic-12
Décimo tercer sueldo	US\$	237
Décimo cuarto sueldo		<u>242</u>
Total	US\$	<u>479</u>

10. Otras Cuentas por Pagar

Un detalle de las otras cuentas por pagar es como sigue:

		Saldos al 31-Dic-12
Empleados	US\$	3.467
IESS		79
Garantías recibidas		900
Otras cuentas por pagar		<u>3.418</u>
Total	US\$	<u>7.865</u>

11. Obligaciones Financieras

Un resumen de las obligaciones financieras es el siguiente:

		Saldos al 31-Dic-12
Obligación financieros - Largo plazo	US\$	138.815
(-) Vencimientos circulantes		<u>(23.749)</u>
Total	US\$	<u>115.067</u>

Préstamos para la adquisición del local ubicado en el Centro Comercial San Antonio de la ciudad de Guayaquil, con vencimientos hasta 14 de Septiembre del 2017, y tasa de interés del 10.33% anual. Al 31 de diciembre del 2012, las obligaciones financieras están garantizadas mediante prenda hipotecaria.

PREDIAL LOS CEDROS CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2012

12. Patrimonio de los Socios

Capital Social

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, el capital social de la Compañía está constituido por 10,402 acciones ordinarias, pagadas y en circulación con un valor nominal de US\$ 1 cada una, respectivamente.

Restricciones a las Utilidades

- **Reserva Legal**

De acuerdo con las disposiciones societarias vigentes, la Compañía deberá transferir a reserva legal un porcentaje no menor al 10% de la utilidad neta anual, hasta igualar por lo menos, el 50% del capital social de la Compañía. Dicha reserva no está sujeta a distribución, excepto en el caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser capitalizada o utilizada para cubrir pérdidas en las operaciones.

- **Reserva Facultativa**

Corresponde a la apropiación de las utilidades o transferencia de pérdidas de ejercicios anteriores, de conformidad con las resoluciones que constan en las respectivas actas de Junta General de Socios.

- **Reserva de Capital**

De acuerdo con las disposiciones societarias vigentes, deben ser transferidos al patrimonio a la cuenta Resultados Acumulados, subcuenta Reserva de Capital, saldo que solo podrá ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido si las hubieren, utilizando en absorber pérdidas o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

- **Adopción por Primera Vez de las NIIF**

De acuerdo con las disposiciones societarias vigentes las utilidades acumuladas resultantes de la adopción por primera vez de las NIIF para PYMES, no podrá ser distribuida entre los socios, no podrá ser utilizada para aumentar el capital social en virtud que no corresponden a resultados operacionales, motivo por el cual los trabajadores no tendrán derecho a una participación. Este saldo podrá ser utilizado para compensar el déficit acumulado y las pérdidas del ejercicio si las hubiere, o devuelto a los accionistas en el caso de liquidación de la Compañía.

13. Eventos Subsecuentes

La Administración de la Compañía evaluará al final de cada periodo que se reporte y hasta la fecha de emisión del mismo, la existencia de eventos que pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros que requieran ser revelados en el mismo o en sus notas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para PYMES.



Sr. Juan Aguirre E.
Gerente General



CPA Amparo Alcázar
Contadora General