

## Notas a los Estados Financieros

31 de Diciembre del 2012

### 1. Actividad de la Compañía

La Compañía **PREDIAL MARISA CIA. LTDA.**, fue constituida el 28 de diciembre de 1978 ante Notaría Quinta del Cantón Guayaquil, Provincia del Guayas con un capital social de US \$/ 300.000,00, Sucres, e inscrita en el Registro Mercantil el 11 de mayo de 1979, la compañía ha realizado varios aumentos de capital siendo el último de ellos a S/. 96.800.000,00 Sucres y Reforma del Estatuto Social de la compañía ante el Notario Quinto del Cantón Ab. Cesario L. Condo Chiriboga, e inscrita en el Registro Mercantil el 1 de diciembre 1999, finalmente la compañía realizó la conversión de sucres a dólares el 19 de abril de 2005 en US \$ 4.000 dólares de los Estados Unidos, e inscrita en el Registro Mercantil el 18 de julio de 2005.

Su objetivo principal es dedicarse a la compra venta y alquiler de bienes inmueble. La compañía tiene asignado por el Servicio de rentas Internas (SRI) el registro de Único de Contribuyentes (RUC) No. 0990645221001.

De acuerdo con los boletines de información estadísticos publicados por el Banco Central del Ecuador el indicador relacionado con la inflación anual en el comportamiento de la economía ecuatoriana por el último año, fue como sigue:

Diciembre 31,	Indice Inflación Anual
2011	5,41 %
2010	3,33 %
2009	4,31 %

### 2. Políticas Contables Significativas

#### Bases de Presentación de Estados Financieros

Los estados financieros adjuntos son presentados en US\$ Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (USA), moneda adoptada por la República del Ecuador en marzo del 2000, y sus registros contables son preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) vigentes.

Los presentes estados financieros de **PREDIAL MARISA CIA. LTDA.**, constituyen los primeros estados financieros con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el IASB (*International Accounting Standard Board*) que han sido adoptados por la República del Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de tales normas internacionales y aplicadas de manera uniforme a los periodos económicos que se presentan.

Hasta el 31 de diciembre del 2011 los estados financieros se prepararon de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC). Adicionalmente, los estados financieros al 31 de diciembre del 2011 han sido reestructurados para poder presentarse en forma comparativa con los del año 2012.

Los estados financieros han sido preparados bajo el criterio del costo histórico. La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF requiere el uso de estimaciones. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía.

Las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) en un total de 27 normas son similares a sus correspondientes Normas Internacionales de Contabilidad (NIC), de las cuales se derivan. En la actualidad, las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) están siendo reemplazadas en forma gradual por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés), las cuales incluyen las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) y los pronunciamientos del Comité de Interpretaciones (CINIIF y SIC por sus siglas en inglés) y establecerán a futuro la base de registro, preparación y presentación de los estados financieros de las sociedades a nivel mundial. Con base a tales cambios en estas normas, la Superintendencia de Compañías (SIC) mediante Resoluciones No. 06.Q.IC1.003 y No. 06.Q.IC1.004 publicadas en el R.O. No. 348 de septiembre 4 del 2006, dispuso que las NIAA y NIIF, respectivamente, sean de aplicación obligatoria a partir de enero 1° del 2009 por parte de las entidades sujetas a su control y vigilancia, decisión que fue ratificada con la Resolución No. ADM No. 08199 publicada en el Suplemento del R.O. No. 378 de julio 10 del 2008.

## Notas a los Estados Financieros

31 de Diciembre del 2012

### 2. Políticas Contables Significativas

(continuación)

El 20 de noviembre del 2008, la Superintendencia de Compañías (SIC) emitió la Resolución No. 08.G.DSC.010 publicada en el R.O. No.498, que establecía un cronograma de aplicación obligatoria de las NIIF por parte de las entidades sujetas a su control y vigilancia. Con base a la mencionada disposición legal, la Compañía aplicará obligatoriamente las NIIF a partir de enero 1° del 2012, teniendo como periodo de transición el año 2011.

#### Bases de Presentación de Estados Financieros

En diciembre 23 del 2009, la Superintendencia de Compañías (SIC) emitió la Resolución No. SC.DS.G.09.006 que fue publicada en el R.O. No. 94, en la cual se establece un instructivo complementario destinado a la implementación de los principios contables (NIIF) para las entidades sujetas a su control y vigilancia.

Durante el año 2011, la Superintendencia de Compañías del Ecuador (SIC), procedió a emitir las siguientes disposiciones:

- Resolución SC.ICI.CPAIFRS.G.11007, publicada en octubre 28 del 2011 (Destino de los saldos de las cuentas reserva de capital, reserva por donaciones, reserva por valuación o superávit por revaluación de inversiones, resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y de la Norma Internacional de Información Financiera para pequeñas y medianas empresas – PYMES-, superávit por valuación, utilidades de compañías holdings y controladoras y designación e informe de peritos).
- Resolución SC.ICI.CPAIFRS.G.11010, publicada en octubre 11 del 2011 (Aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y de la Norma Internacional de Información Financiera para pequeñas y medianas empresas –PYMES- para las compañías sujetas al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías del Ecuador).
- Resolución SC.ICI.CPAIFRS.G.11015, publicada en diciembre 30 del 2011 (Normar en la adopción por primera vez de las NIIF para las PYMES, la utilización del valor razonable o revaluación como costo atribuido, en el caso de los bienes inmuebles).

Un resumen de las principales normas contable aplicadas por la Compañía para la elaboración de los estados financieros, se expone a continuación:

#### Activos y pasivos financieros:

La compañía clasifica sus activos financieros en "Cuentas por cobrar" y sus pasivos financieros en "Cuentas por Pagar". La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos financieros.

La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial. Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, la Compañía mantuvo activos financieros en la categoría de "Cuentas por cobrar partes relacionadas" y Crédito tributario" así como mantuvo pasivos financieros en la categoría "Cuentas por pagar proveedores locales", "Cuentas por pagar partes relacionadas", "Impuestos por pagar", entre los más representativos.

#### Inventarios:

Los inventarios se registran al costo de adquisición. El costo incluye todos los costos incurridos de la adquisición, así como todos aquellos costos en los que se ha incurrido para darles su condición y ubicación actual. El costo de los inventarios es determinado utilizando el método del costo promedio. El costo no excede al valor del mercado.



## Notas a los Estados Financieros

31 de Diciembre del 2012

### 2. Políticas Contables Significativas

(continuación)

#### Propiedades y equipos:

Están registrados al costo de adquisición. Los pagos por mantenimiento son cargados a resultados mientras que las adiciones y mejoras de importancia son capitalizadas. El costo es depreciado con cargo a los resultados de cada período contable, de acuerdo con el método de línea recta en función de vida útil estimada, en base a los siguientes años de vida:

<u>Activos depreciables</u>	<u>Años</u>
• Edificios	20
• Muebles y enseres y equipos de oficina	10
• Equipos de computación	3
• Vehículos	5
•	

#### Bases de Presentación de Estados Financieros

##### Reserva para jubilación patronal o indemnización:

El Código de Trabajo de la República del Ecuador establece la obligación por parte de los empleadores de conceder jubilación patronal a todos aquellos empleados que hayan cumplido un mínimo de 25 años de servicio en una misma compañía. En adición, el Código de Trabajo establece la obligación que tienen los empleadores de indemnizar a los empleados con el 25% de su último sueldo multiplicado por los años de servicio, cuando la relación laboral termine por desahucio. La Compañía registra reservas para el beneficio de jubilación patronal en base a un estudio actuarial efectuado por un actuario consultor independiente.

##### Reserva legal:

De acuerdo a la legislación societaria vigente, la Compañía debe apropiar por lo menos el 10% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito. La reserva legal no está disponible para la distribución de dividendos, pero puede capitalizarse o aplicarse a la absorción de pérdidas. Las apropiaciones que se realicen deben ser conocidas y aprobadas por la junta general de accionistas.

##### Registro de los Ingresos y Gastos:

Los ingresos, corresponden principalmente a la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles. Los gastos de administración y de ventas son registrados en el período en que los servicios son recibidos. Los gastos son registrados de acuerdo con el método del devengado.

##### Participación de los trabajadores en las utilidades:

La Compañía reconoce con cargo a los resultados del ejercicio en que se devenga, el 15% de participación de los empleados en las utilidades, de conformidad con lo establecido en el Código de Trabajo de la República del Ecuador.

##### Determinación para el impuesto a la renta:

La determinación para el impuesto a la renta se calcula mediante la tarifa de impuesto a la renta aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el método de impuesto a pagar. Las disposiciones tributarias vigentes establecen que la tarifa corporativa del impuesto a la renta será del 24% sobre las utilidades gravables (tarifa 15% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente hasta el 31 de diciembre del siguiente año). Durante los años 2011 y 2010 la Compañía calculó la provisión para impuesto a la renta aplicando las tarifas del 24% y 25%, respectivamente.

De acuerdo con lo establecido en el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones publicado en el R.O. No. 351 del 29 de diciembre del 2010, se establece en disposiciones transitorias, la reducción de la tarifa del impuesto a la renta, misma que se aplicará en forma progresiva a partir de los ejercicios fiscales terminados al 2012 y 2013 en 23% y 22%, respectivamente.

## Notas a los Estados Financieros

31 de Diciembre del 2012

### 2. Políticas Contables Significativas

(continuación)

#### Uso de estimaciones:

La preparación de los estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) requieren que la Administración de la Compañía efectúe ciertas estimaciones y supuestos contables inherentes a la actividad económica de la empresa que inciden en la presentación de activos y pasivos y los montos de ingresos y gastos durante el periodo correspondiente; así como también las revelaciones sobre activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros. Las estimaciones y supuestos utilizados se basan en el mejor conocimiento por parte de la Administración de la Compañía de los hechos actuales, sin embargo, los resultados finales podrían variar en relación con los estimados originales debido a la ocurrencia de eventos futuros que no son del control de la Administración.

#### Bases de Presentación de Estados Financieros

#### Periodo de transición:

Como parte del proceso de transición y de disposición legal, la Compañía aplicará obligatoriamente las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) a partir de enero 1° del 2012, teniendo como periodo de transición el año 2011. A la fecha de emisión de este informe la Compañía no ha presentado ante la Superintendencia de Compañías (SIC) el plan de conversión de NEC a NIIF.

### 3. Cuentas por cobrar

Las Cuentas por cobrar están constituidas como sigue:

31 de diciembre	
2012	2011
(US Dólares)	
Cuentas por cobrar clientes	95,850.00
Otras cuentas por cobrar	320,843.00
Inversiones temporales	-
Credito tributario	9,721.68
Retenciones en la fuente	2,612.80
Total	431,163.93
	589,351.20

### 4. Inventarios

Los inventarios están constituidos como sigue:

31 de diciembre	
2012	2011
(US Dólares)	
Terrenos	7,888.00
Total	7,888.00
	-

# Notas a los Estados Financieros

31 de Diciembre del 2012

## 5. Propiedades plantas y equipos

Las Propiedades plantas y equipos están constituidas como sigue:

31 de diciembre	2012	2011
	(US Dólares)	
Terrenos	97,275.42	30,251.00
Edificios	156,723.32	251,171.03
Instalaciones	13,110.96	-
Muebles y enseres	10,081.83	10,081.83
Vehículos	56,064.27	56,064.27
Equipos de computación	3,005.72	2,706.61
Maquinarias y equipos	5,193.51	5,193.51
Propiedades de inversión	129,089.31	-
Otros activos	-	13,110.96
Subtotal	470,544.34	368,579.21
Menos Depreciación acumulada	(86,622.71)	(91,849.79)
Total Activos fijos	383,921.63	276,729.42

El movimiento de las Propiedades para el año terminado el 31 de diciembre del 2012, fue como sigue:

VENTAS Y/O RETROS	TOTAL	Terrenos	Edificios	Instalaciones	Muebles y enseres	Vehículos	Equipos de computación	Maquinarias y equipos	Propiedades de inversión	Otros activos	Subtotal	Menos Depreciación acumulada	Total Activos fijos
	97,275.42	-	156,723.32	13,110.96	10,081.83	56,064.27	2,706.61	5,193.51	-	13,110.96	368,579.21	(91,849.79)	276,729.42
ADICIONES	67,024.42	-	-	13,110.96	-	-	299.11	-	129,089.31	-	209,523.80	(21,425.13)	124,378.00
	-	-	(94,447.71)	-	-	-	-	-	-	(13,110.96)	(43,838.00)	(26,652.21)	-17,185.79
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	470,544.34	(86,622.71)	383,921.63

# Notas a los Estados Financieros

31 de Diciembre del 2012

## 6. Otras cuentas por cobrar largo plazo

Las Otras cuentas por cobrar están constituidas como sigue:

31 de diciembre			
2012	2011	(US Dólares)	
1,554,215.00	1,554,215.00	Imperial Serml S. A.	
918,000.00	-	Birby S. A.	
2,472,215.00	1,554,215.00	Total	

## 7. Cuentas por pagar

Las cuentas por pagar están constituidas como sigue:

31 de diciembre			
2012	2011	(US Dólares)	
367.84	36.46	Proveedores locales	
1,946.59	346.96	Impuestos por pagar	
1,400.00	2,600.00	Depósitos en garantía por pagar	
7,245.37	-	Impuesto a la renta por pagar	
2,983.42	10,959.80	Total	

## 8. Gastos acumulados por pagar

Los Gastos acumulados por pagar están constituidos como sigue:

31 de diciembre			
2012	2011	(US Dólares)	
942.78	23,677.26	Provisiones Sociales	
942.78	23,677.26	Total	



## Notas a los Estados Financieros

31 de Diciembre del 2012

### 9. Otras cuentas por pagar

Las Otras cuentas por pagar están constituidas como sigue:

	31 de diciembre	
	2012	2011
	(US Dólares)	
Provisión jubilación patronal	97,214.00	-
Provisión por desahucio	12,152.00	-
Accionistas	111,198.77	133,759.61
<b>Total</b>	<b>220,564.77</b>	<b>133,759.61</b>

### 10. Capital social

Al 31 de Diciembre del 2012, el capital pagado está representado por 4.000 acciones comunes con un valor nominal unitario de US\$1.00.

Mediante Resolución NAC-DGERCGC11-00393 de octubre 17 del 2011, emitida por el Servicio de Renta Internas, se dispone que los sujetos pasivos inscritos en el RUC como sociedades deben obligatoriamente informar a la administración tributaria, el domicilio o residencia y la identidad de sus accionistas, partícipes o socios. La Compañía cumplió con este requerimiento de información en el transcurso del primer semestre del año 2012.

### 11. Régimen Tributario

- **Impuesto a la Renta:** El impuesto a la renta causado por el año terminado el 31 de diciembre de 2012 y 2011, se determinó como sigue:

	31 de diciembre	
	2012	2011
Utilidad antes de Participación de los trabajadores e impuesto a la renta	(59,310.32)	35,516.53
<b>Menos:</b>		
15% Participación de los trabajadores	-	(5,327.48)
<b>Más:</b>		
Gastos no deducibles	23,861.51	
<b>Más:</b>		
Otras rentas exentas	66,861.24	
<b>Base de cálculo para impuesto a la renta</b>	<b>0.00</b>	<b>30,189.05</b>
Tarifa de impuesto a la renta	23%	24%
<b>Impuesto a la renta de la compañía</b>	<b>0.00</b>	<b>7,245.37</b>

- **Revisión tributaria:** De acuerdo con lo establecido en el artículo 94 del Código Tributario, la facultad de la entidad supervisora para determinar la obligación tributaria, sin que requiera pronunciamiento previo caduca:
  - En tres años, contados desde la fecha de la declaración, en los tributos que la Ley exija determinación por el sujeto pasivo;

## Notas a los Estados Financieros

31 de Diciembre del 2012

### 11. Régimen Tributario

(continuación)

- ii. En seis años, a partir de la fecha en que vence el plazo para presentar la declaración cuando no se hubiere declarado en todo o en parte; y,

- iii. En un año, cuando se trate de verificar un acto de determinación practicado por el sujeto pasivo o en forma mixta, contado desde la fecha de notificación de tales actos.

La facultad de las autoridades tributarias para revisar la declaración de impuesto a la renta del 2008 y 2011 de acuerdo con lo indicado en el literal i) anterior, aún no ha prescrito.

#### • Amortización de pérdidas operativas

De acuerdo con la Ley de Régimen Tributario Interno, las pérdidas tributarias pueden compensarse con las utilidades gravables que se obtengan por parte de la Compañía, dentro de los cinco años siguientes a aquel en que se produjo la pérdida, sin que dicha compensación exceda, en cada período, el 25% de las utilidades obtenidas.

### 12. Eventos Subsecuentes

Entre el 31 de diciembre del 2012 y la fecha de emisión de estos estados financieros no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.

ING. XAVIER VICTOR VIDAL MASPONS  
GERENTE GENERAL

ECO. FERNANDO OJEDA O.  
CONTADOR