

"PREDIOS Y CONSTRUCCIONES S. A. (PRECONSA)"

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011**

NOTA A.- OBJETIVO DE LA COMPAÑIA

La compañía fue constituida en 1946 en Ecuador, con el objeto principal de ejecutar toda clase de actos de comercio y construcciones, construir por cuenta propia o ajena, edificios y toda clase de viviendas en ciudades o fuera de ellas, compra - venta de predios urbanos y celebrar toda clase de contratos civiles y mercantiles autorizados por las leyes ecuatorianas

NOTA B.- POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

BASES DE PRESENTACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.- Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad, emitidas por la Federación Nacional de Contadores y aprobados por el Servicio de Rentas Internas y Superintendencia de Compañías. A partir del 1 de abril del 2000, los registros contables son llevados en Dólares de los E.U.A.

NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA "NIIF"

La Superintendencia de Compañías, mediante Resolución No. 06.Q.ICI.004 del 21 de agosto del 2006, publicada en Registro Oficial No. 348 del 4 septiembre del mismo año y amparado en el artículo 294 de la Ley de Compañías, aprobó la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF y determinó su aplicación para los estados financieros a partir del año 2010. El 20 de Noviembre del 2008 mediante Resolución 08.G. DSC-010, establece el cronograma de implementación de las NIIF. El cronograma de aplicación termina en el año 2012.

PROPIEDADES Y EQUIPOS.- Las propiedades y equipos se muestran al costo de conformidad con las disposiciones legales, menos la correspondiente depreciación acumulada.

La depreciación ha sido calculada sobre los valores contables originales más el efecto de la dolarización, usando el método de la línea recta de acuerdo con las siguientes vidas útiles estimadas:

ACTIVOS	AÑOS
Edificios e instalaciones	20 y 10
Muebles y enseres y equipos de oficina	10
Maquinarias y equipos	10

RESERVA DE CAPITAL.- El saldo acreedor de la cuenta reserva de capital podrá ser capitalizada, en la parte que exceda el valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiere, o devuelto en caso de liquidación de la compañía. No podrá distribuirse ni utilizarse para pagar el capital suscrito no pagado.

NOTA C.- CAJA Y BANCOS

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, la cuenta caja y bancos se detalla así:

	2012	2011
Caja General	260,00	260,00
Bancos:		
Guayaquil S.A. #150485-1	3.263,15	3.269,79
Guayaquil S.A. #250282-8	16.195,34	64.759,27
Bolivariano C.A.	188.988,44	-
US\$	<u>208.706,93</u>	<u>68.479,81</u>

NOTA D.- CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, las cuentas por cobrar consistían en:

	2012	2011
Arrendos	4.273,42	4.056,58
Iva retenido en la fuente	-	1.024,83
Iva Activos Fijos	-	3.874,40
Impuesto a la renta retenido en la fuente	66.944,87	70.665,43
Retenciones en la fuente del Iva	-	17.960,49
Anticipo a proveedores	47.174,04	4.000,00
Otras	47.999,27	3.891,95
US\$	<u>166.391,58</u>	<u>105.473,70</u>

NOTA E.- GASTOS PAGADOS POR ADELANTADO

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, los gastos pagados por adelantado consistían en:

	2012	2011
Seguros Atlas Cia. De Seguros:		
Saldo anterior por amortizar	9.149,76	3.354,16
Renovación	11.080,75	17.078,80
Amortización Acumulada:		
Cargo al gasto - Saldo anterior	(9.149,76)	(3.354,16)
Renovación	(4.558,20)	(7.929,04)
Inventario de repuesto	2.945,75	-
US\$	<u>11.468,30</u>	<u>9.149,76</u>

La póliza cubre bienes inmuebles de la compañía con vigencia desde Septiembre 30 del 2012 y vence en Agosto 30 del 2013.

NOTA F.- PROPIEDADES Y EQUIPOS

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, las propiedades y equipos consistían en:

	Saldo al 31 de Diciembre del 2011	Adiciones	Rectificación	Ajustes de NIF	Saldo al 31 de Diciembre del 2012
Terrenos	7.937,83	143.200,00	-	4.722.704,03	4.883.811,86
Edificios	1.871.947,05	-	328.760,13	6.900.769,91	9.101.477,09
Instalaciones	31.890,43	-	(31.890,43)	-	-
Muebles, enseres y equipos de oficina	912,14	-	-	-	912,14
Maquinería y equipos	102.933,61	-	-	-	102.933,61
	2.115.681,06	143.200,00	276.779,70	11.633.473,94	14.169.134,70
Menos: Depreciación acumulada	(581.743,37)	(105.085,55)	-	486.425,11	(603.403,81)
Obras en Proceso	161.486,66	-	(161.486,66)	-	-
Total	US\$ 1.295.424,35	38.114,45	115.293,02	12.119.899,05	13.568.730,89

Durante el periodo contable 2012, se adquirió un Terreno ubicado en Lago de Capéira y Mata de Palo de propiedad de la compañía Karabú Turismo C.A. El gasto por depreciación fue reconocido como parte del resultado del ejercicio 2012 y 2011 en un valor US\$ 105.085,55 y US\$ 103.428,55 respectivamente.

NOTA G.- OTROS ACTIVOS

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, los otros activos consistían en cuentas por cobrar a largo plazo a:

	2012	2011
Edificios S.A.	-	37.237,27
Finacorp	-	30.767,80
Ilponco	181.361,25	62.258,84
Tridelta S.A.	118.762,31	33.092,97
Letacta S.A.	116.317,31	27.500,74
Nasandi S.A.	81.784,17	-
US\$	498.225,62	210.457,62

NOTA H.- CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, las cuentas y documentos por pagar consistían en:

	2012	2011
Impuesto a la Renta por pagar	121.132,08	130.974,13
Impuesto al valor agregado por pagar	3.938,83	20.479,91
Retención en la fuente del Iva por pagar	926,86	1.761,92
Retención en la fuente	792,61	1.445,30
Impuesto Diferido - NIIF	1.624.174,68	-
Proveedores	12.814,48	11.815,20
Anticipos por arrendos a Rycca S.A.	-	82.616,07
Otras	21.785.501,85	-
US\$	<u>1.785.501,39</u>	<u>240.092,53</u>

NOTA I.- CUENTAS POR PAGAR A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, las cuentas por pagar a largo plazo consistían en:

	2012	2011
Rycca S.A.	251.685,18	-
Karsztó Turismo C.A.	143.200,00	-
Inmobiliaria Sobeita S.A.	-	193.611,92
US\$	<u>394.885,18</u>	<u>193.611,92</u>

NOTA J.- DIVIDENDOS POR PAGAR

El saldo por el año 2012 corresponde a la apropiación de utilidades no distribuidas, realizadas el año 2006 y autorizadas por la junta general de Accionistas el 23 de marzo del 2011.

NOTA K.- TRANSACCIONES COMPAÑÍAS RELACIONADAS

Las transacciones con compañías relacionadas durante el año 2012 y 2011 se realizaron en términos equiparables a otras transacciones de la misma especie:

2012	2011
------	------

Cuentas por pagar:		
Pycsa S.A. arriendos.	US\$ 251.689,18	201.640,40
Cuentas por cobrar:		
CETAPLES S.A. capital de trabajo	-	130.000,00

NOTA L.- IMPUESTO A LA RENTA

La provisión para impuesto a la renta por el año 2012, ha sido calculada aplicando el 34% sobre el valor de las utilidades gravables de la compañía.

El Servicio de Rentas Internas, con el propósito de mejorar las recaudaciones tributarias en el país, a través de resoluciones publicadas en diversos Registros Oficiales, ha expedido las normas reglamentarias para lograr dicho objetivo, pudiendo existir alguna interpretación, que ocasione que la Compañía tenga que realizar provisión alguna.

NOTA M.- RESERVA LEGAL Y FACULTATIVA

La ley requiere que cada compañía anónima transfiera a reserva legal por lo menos el 10 % de la utilidad neta anual, hasta que esta reserva llegue al 50 % del capital. Dicha reserva no puede distribuirse a los accionistas excepto en caso de liquidación de la compañía pero puede ser utilizada para cubrir pérdidas de operación así como para capitalizarse.

La reserva facultativa representa utilidades apropiadas a disposición de los accionistas.

NOTA N.- EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2012 y la fecha de preparación de estos estados financieros (26 de Abril del 2013) no se produjeron eventos que en la opinión de la administración de la compañía, pudieran tener efectos significativos sobre dichos estados financieros.


 José Alberto Jacupilla Ballesteros
 Contador General
 Reg. No. 43.38641