

PREDIAL COLOMBIA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

ACTIVIDADES DE LA COMPAÑÍA

Predial Colombia S.A.- (La Compañía) fue constituida en la ciudad de Cuenca mediante escritura pública otorgada el 14 de agosto del 2002 e inscrita en el Registro Mercantil el 27 de agosto del mismo año. El domicilio de la Compañía fue cambiado a la ciudad de Guayaquil en noviembre 23 del 2005. La actividad de la Compañía se inició en agosto del 2002 con la construcción de villas para la venta y promoción de terrenos y villas en el cantón Daule (vía a Samborondón, provincia del Guayas). La Compañía prácticamente no mantiene empleados en relación de dependencia, solo un ejecutivo con categoría de Apoderado en la ciudad de Cuenca.

Mediante escritura pública otorgada en la Notaría Trigésima del cantón Guayaquil el 18 de octubre del 2007, aprobada por Resolución de la Intendencia de Compañías de Guayaquil No. 8178 de diciembre 12 del 2007 e inscrita en el Registro Mercantil en diciembre 17 del 2007, fue autorizada la fusión por absorción de la Compañía Predial Challuabamba S.A. con Predial Colombia S.A. Esta fusión causó que los activos, pasivos y patrimonio en el año 2007 aumenten en US\$ 2.594.517, US\$ 1.359.475 y US\$ 1.235.042, respectivamente.

En Daule – Guayas, los terrenos para la venta se encuentran ubicados en la Urbanización Santa María de Casa Grande Km. 12 ½ vía a Samborondón, del cantón Daule. Las casas forman parte del Proyecto Tejados de Santa María de Casa Grande.

En Cuenca, la Urbanización Campestre Colinas de Challuabamba está ubicada en la autopista Cuenca-Azogues Km. 12; está conformada por un área total de 20.68 hectáreas de las cuales 10 ha. Comprenden lotes para la venta y la diferencia corresponde a áreas verdes, deportivas y comunes.

Operaciones.- Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, las operaciones de estas Urbanizaciones han evolucionado como sigue:

Urbanización Santa María de Casa Grande.- Desde el año 2005 en que se iniciaron las ventas de terrenos y casas, este segmento no ha generado operaciones rentables pues los precios de venta pactados para los terrenos estuvieron por debajo del costo, ocasionando pérdida recurrente en las ventas.

Hasta el 31 de diciembre del 2012 y 2011, se han vendido 174 lotes y 155 lotes, respectivamente. Además se han firmado 1 y 20 compromisos de ventas de lotes, respectivamente por lo tanto a la fecha no queda ningún lote disponible de los 175 del Proyecto.

Urbanización Colinas de Challuabamba.- Hasta el 31 de diciembre del 2012 y 2011, se han vendido 150 y 141 lotes, respectivamente. Además se han firmado 10 compromisos de ventas de lotes, igualmente no quedan lotes disponibles de los 158 del Proyecto (155 originales + 3 por compartición).

Aspectos societarios.- La Compañía no mantiene inversiones en acciones ni ejerce influencia significativa sobre otras entidades por lo que no actúa como una entidad controladora, operando como una sola unidad de negocios. Sus acciones no cotizan en el Mercado de Valores, siendo sus principales accionistas los indicados en la nota 4.

La emisión de sus estados financieros correspondiente al ejercicio económico 2012 fueron autorizados por la Administración de la Compañía inicialmente en marzo 13 y serán sometidos a la aprobación de la Junta General de Accionistas hasta marzo 29 del 2013 y la primera semana de abril del 2013.

PREDIAL COLOMBIA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la NIIF 1, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2012, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan.

2.1 Bases de preparación.- Los estados financieros de Predial Colombia S.A. comprenden: los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2012 y 2011, los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre del 2012 y 2011. Excepto por la sobrevaloración hasta el año 2011 del costo de inventario de terrenos ubicados en la Urbanización Santa María de Casa Grande – Guayas, que excede al valor de realización, estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

2.2 Declaración de cumplimiento.- Los estados financieros, excepto lo antes indicado, han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF (aprobadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad - IASB), adoptadas y aplicadas por primera vez en el Ecuador en forma segmentada a partir del año 2010, de conformidad con la Resolución de Superintendencia de Compañías No. 08. G. DSC.010 de noviembre 20 del 2008.

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2011 constituyen los primeros estados financieros según NIIF como parte del proceso de conversión a NIIF a partir de ese año.

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF, requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la Empresa, 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. El detalle de las estimaciones y juicios contables críticos se detallan en esta nota.

2.3 Nuevas normas e interpretaciones emitidas a partir de enero 1 del 2013.- A continuación indicamos nuevas normas e interpretaciones que podrían ser aplicables a la empresa, que entrarán en vigor con posterioridad al período actual y que no han sido adoptadas anticipadamente a la fecha de emisión de los estados financieros de PREDIAL COLOMBIA S.A.

Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones que entrarán en vigor con posterioridad al período actual y que no han sido adoptadas anticipadamente			
NIIF 9	Instrumentos financieros	Deroga a la NIC 39. Esta NIIF corresponde a la primera fase: clasificación y medición	01 de enero del 2013
NIIF 12	Revelaciones de intereses en otras entidades	Nuevas norma sobre los requisitos de revelación para todos los tipos de intereses en otras entidades	01 de enero del 2013
NIIF 13	Mediciones a Valor Razonable	Nueva guía sobre la medición del valor razonable y los requisitos de revelaciones	01 de enero del 2013

Mejoras a las NIIF; Corresponde a una serie de mejoras, necesarias pero no urgentes, que modifican las siguientes normas: NIIF 1, NIC 1, NIC 16, NIC 32 y NIC 34. Su aplicación es para períodos anuales iniciados en o después del 01 de enero del 2013.

2. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continuación)

La Administración de PREDIAL COLOMBIA S.A. ha concluido que la aplicación anticipada de tales normas e interpretaciones no tendrían un impacto significativo por el período de su aplicación inicial, que es el año 2012, y en ciertos casos son inaplicables para la compañía.

- 2.4 Activos financieros.- La Compañía reconoce como activos financieros, aquellos activos corrientes y no corrientes principalmente cuentas por cobrar a clientes por venta en el pasado de casas, pues los valores por cobrar por los compromisos de venta de terrenos están presentados en cuentas de orden, y las recaudaciones provenientes de las tablas de amortización incluidas en las promesas de compra venta, son consideradas como anticipos de clientes (pasivo).

La compañía no está expuesta a los riesgos típicos de: Crédito, Mercado, y Liquidez, cuya gestión está revelada en la nota 12 "Gestión de riesgos". En tanto que el riesgo operacional está vinculado a que en una fecha próxima prevista se terminará la razón principal de su actividad actual en las dos urbanizaciones que maneja, si no se promueven nuevos proyectos comerciales e inmobiliarios.

Todos los activos financieros se reconocen y dan de baja a la fecha de negociación cuando se legaliza la compra - venta de terrenos bajo un contrato cuyas condiciones requieren la entrega del activo durante el plazo establecido en el contrato.

Todos los activos financieros reconocidos son posteriormente medidos en su totalidad al costo amortizado o al valor razonable.

La Compañía clasifica sus activos financieros dependiendo del propósito con el que se adquieren tales instrumentos y determina su clasificación en el momento del reconocimiento inicial. Su principal activo financiero es el siguiente:

Cuentas por cobrar a clientes.- Están registradas principalmente por documentos que respaldan el valor de los contratos de compra - venta efectuados por las casas vendidas e intereses por financiamiento. La característica del negocio no requiere efectuar la provisión para cuentas incobrables.

- 2.5 Deterioro del valor de los activos financieros.- Es inaplicable por cuanto la compañía se reserva la entrega de las escrituras de compra - venta hasta cuando el cliente cancela la totalidad de la deuda.

- 2.6 Pasivos financieros.- Están registrados por el efectivo o financiamiento recibido, neto de abonos realizados y se revelan en función de sus vencimientos al cierre del ejercicio. Por la característica del negocio, no clasificamos, solo revelamos las deudas corrientes de las no corrientes, con vencimiento inferior o superior a doce meses; actualmente solo mantenemos obligación por intereses financieros con los accionistas, entre corto y largo plazo.

Los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su costo, neto de los costos que se hayan incurrido en la transacción. Posteriormente, se miden a su costo amortizado. La Compañía da de baja un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones de la Compañía.

- 2.7 Valor razonable de activos y pasivos financieros.- El valor razonable de cualquier activo o pasivo financiero que se negocie en los mercados activos se determina por referencia a los compromisos específicos adquiridos.

- 2.8 Cuentas y documentos por cobrar.- representan principalmente saldos por cobrar a clientes por financiamiento directo para compra de casas y terrenos, respaldados con hipotecas y documentos a favor de la Compañía.

PREDIAL COLOMBIA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

2 PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continuación)

- 2.9 Inventarios.- Terrenos y casas están valorados al costo de adquisición o de construcción, más los costos incurridos por urbanización. Los terrenos de la Urbanización Santa María de Casa Grande exceden al valor de mercado y anualmente cuando se registra la venta y el costo de venta se reconoce la pérdida por sobrevaloración.
Los lotes de terrenos y casas son cargados a costo de ventas a la fecha de registro de la venta respectiva.
- 2.10 Activos fijos.- Son básicos e irrelevantes. Están contabilizados al costo de adquisición, los pagos por mantenimiento son cargados a gastos. El costo de los activos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta, tomando como base la vida útil estimada de los activos relacionados.
- 2.11 Anticipos de clientes.- Corresponde principalmente a los abonos que efectúan los clientes en base a las promesas de compra venta de terrenos y de las dos villas existentes; incluye además intereses cobrados por las ventas a crédito (compromisos de venta); son transferidos a resultados una vez legalizadas las escrituras de compra – venta.
Los anticipos recibidos por reservaciones y cuotas de entrada sin escrituras, se encuentran registrados como pasivos y son liquidados cuando se registra la venta, al momento de la cancelación total por parte de cliente.
- 2.12 Reconocimiento de ingresos, costos y gastos.- Las ventas al contado y a crédito y el costo de ventas respectivo se registran en resultados cuando se legaliza la escritura de compra - venta de los bienes acordados, independientemente de la fecha de las recaudaciones. Los gastos se imputan a las cuentas de resultado en función al criterio del devengado, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.
Siguiendo los principios recogidos en el marco conceptual de las NIIF's, la Compañía registra los gastos cuando se devengan y todos los gastos asociados necesarios.
- 2.13 Impuesto a la renta.- Está conformado por el impuesto a la renta corriente
El impuesto corriente, es calculado según la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, la cual hasta el año 2011 estableció la tarifa de impuesto a la renta del 25% para sociedades; y desde el año 2012 una reducción del 1% anual hasta alcanzar el 22% en el año 2013.
Además, si la utilidad del año es capitalizada total o parcialmente dentro del año siguiente, la tarifa por el valor capitalizado disminuye 10 puntos porcentuales. En el caso de que el anticipo de Impuesto a la Renta determinado resulte mayor al impuesto causado calculado en base a los porcentajes antes indicados, el impuesto que prevalece será el valor del anticipo determinado.
- 2.14 Reserva legal.- La Ley de Compañías dispone que el 10% de la utilidad neta anual sea apropiada como reserva legal, hasta que represente por lo menos el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser devuelta a los accionistas, pero puede ser utilizada para aumentos de capital. Hasta el año 2010 se efectuó esta apropiación, resultando a la fecha innecesaria, debido a la próxima terminación del negocio.
- 2.15 Cambios en el poder adquisitivo de la moneda.- El poder adquisitivo de la moneda según lo mide el Índice General de Precios al Consumidor del área urbana, calculado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, fue como sigue:

<u>Años</u>	<u>% Inflación</u>
2007	3,32
2008	8,83
2009	4,31
2011	3,33
2012	5,41

PREDIAL COLOMBIA S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012****3. EFECTIVO**

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, está constituido como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(US dólares)	
Caja	98	141
Bancos	<u>104.023</u>	<u>88.173</u>
Total	104.121	88.314

Bancos en los años 2012 y 2011, constituyen recursos en cuentas corrientes en Banco Bolivariano US\$ 10.804 y US\$ 52.937, respectivamente; Banco del Pichincha US\$ 91.561 y US\$ 32.982, respectivamente y Produbanco US\$ 1.658 y US\$ 2.254, respectivamente.

4. INVERSIONES

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, corresponden a certificados de depósitos a plazo por US\$ 208.705 y US\$ 420.655, mantenidos en Vazcorp S.A. Sociedad Financiera, los cuales generan interés promedio del 7.5% y 7.25% anual, respectivamente.

5. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, están constituidos como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(US dólares)	
Cientes; por venta de casas y solares	460.432	475.315
Intereses por cobrar	38.713	33.636
Intereses por cobrar, accionistas	0	0
Anticipos por servicios y obra	0	7.531
Deudores varios	3.513	37.439
Empleados	<u>0</u>	<u>0</u>
Total documentos y cuentas por cobrar	502.658	553.921
(-) Documentos por cobrar clientes, y otras, corto plazo	<u>(103.141)</u>	<u>(150.468)</u>
Saldo a largo plazo	399.517	403.453

Cientes; representan créditos concedidos por financiamiento principalmente de casas y secundariamente terrenos de la Urbanización Casa Grande con plazos promedio entre 6 y 15 años (un crédito a 4 años) y tasa de interés del 10% anual. Estos créditos están garantizados con hipotecas de los bienes vendidos y documentos a favor de la Compañía.

Los vencimientos de los créditos de conformidad con las tablas de amortización, se resumen como sigue:

<u>Años de vencimiento</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(US dólares)	
2011/2010 (año anterior), vencidos	7.862	19.827
2011	0	12.118
2012	14.851	39.917
2013	67.432	47.937
2014	54.016	52.901
2015	56.969	58.289
2016-2020	<u>259.302</u>	<u>244.326</u>
Total	460.432	475.315

PREDIAL COLOMBIA S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

Intereses por cobrar; corresponden a intereses devengados y pendientes de cobro al 31 de diciembre del 2012 y 2011.

Anticipos por servicios y obra; en el 2011 incluye honorarios profesionales.

6. INVENTARIOS

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, están constituidos como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(US dólares)	
Terrenos para la venta	210.921	1.111.160
Casas para la venta (2) negociadas	<u>251.195</u>	<u>251.195</u>
Total	462.116	1.362.355

Terrenos para la venta:

En Daule – Guayas, se encuentran ubicados en la Urbanización Santa María de Casa Grande Km. 12 ½ vía a Samborondón, los mismos que fueron adquiridos a los accionistas, mediante escritura pública de octubre 7 del 2002, contrato de cesión de obras civiles por valor total de US\$ 5.728.517 y gastos de escrituración por US\$ 15.874, resultando un costo por mt.2 de US\$ 128,00, el cual desde el inicio excede al valor de mercado. Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, los registros contables reflejan 1 lote (US\$ 46.329) y 20 lotes (US\$ 756.086) en stock (15 originales + 5 por compartición), respectivamente. Todos los lotes están comprometidos para su respectiva formalización y escrituración a aquellos clientes que mediante convenios han entregado anticipos. Al 31 de diciembre del 2012 no quedan lotes disponibles.

En Cuenca, se encuentran ubicados en la Urbanización Campestre Colinas de Challuabamba, en la autopista Cuenca – Azogues, Km. 12; el Proyecto comprende 157 lotes de terreno (155 originales + 3 por compartición) para la venta. Al 31 de diciembre del 2012 y 2011 los registros presentan en stock 5 lotes (US\$ 164.592) y 14 lotes (US\$ 355.078), comprometidos mediante escrituras de promesa de compra – venta. Al 31 de diciembre del 2012 y 2011 no quedaron lotes disponibles para la venta.

Casas para la venta:

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, corresponden principalmente a dos casas ubicadas en el Proyecto Tejados de Santa María de Casa Grande ya negociadas, una totalmente cobrada en espera de escrituración; incluyen costos de construcción por US\$ 157.151 más 734 metros de terrenos equivalentes a US\$ 94.044.

7. PAGOS ANTICIPADOS

Al 31 de diciembre del 2011 corresponde principalmente a anticipo de impuesto a la renta por US\$ 18.375 y retenciones en la fuente por US\$ 101. Incluye crédito tributario de IVA por US\$ 1.662.

Al 31 de diciembre del 2012 corresponde a retenciones en la fuente de impuesto a la renta – clientes por US\$ 208

8. ACTIVOS FIJOS

Durante el año 2012, el movimiento de esta cuenta fue el siguiente:

PREDIAL COLOMBIA S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

	Saldos dic. 31,2011	Baja (US dólares)	Depreciación	Saldos dic.31,2012
Costo				
Muebles enseres y equipo de oficina	3.487	(1.622)		1.865
Equipos de computación	7.722			7.722
Otros activos fijos	<u>838</u>	<u></u>	<u></u>	<u>838</u>
Subtotal costo	12.047	(1.622)	0	10.425
Depreciación acumulada	<u>(10.347)</u>	<u>1.294</u>	<u>(693)</u>	<u>(9.746)</u>
Total	<u>1.700</u>	<u>(328)</u>	<u>(693)</u>	<u>679</u>

9. ANTICIPOS RECIBIDOS E INTERESES

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, representan principalmente valores recibidos de clientes por abonos a la cuota de entrada y reservación de casas y terrenos, los cuales son liquidados luego de formalizada la venta. Están distribuidos como sigue:

	2012 (US dólares)	2011
Anticipos:		
Para compra de villas	221.143	230.140
Para compra de terrenos	<u>247.010</u>	<u>945.813</u>
Subtotal anticipos recibidos	468.153	1.175.953
Otros cobros:		
Intereses y comisiones por negociaciones de terrenos a crédito (en el año 2011)	<u>19.254</u>	<u>44.177</u>
Total	487.407	1.220.130

Al 31 de diciembre del 2012, los anticipos y otros cobros de la Urbanización Casa Grande suman US\$ 238.863 (US\$ 686.062 en el 2011); y de la Urbanización Challuabamba US\$ 229.290 (US\$ 489.891 en el 2011).

10. IMPUESTOS Y CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, están constituidos como sigue:

	2012 (US dólares)	2011
Impuesto a la renta, provisión	0	69.970
Proveedores y otros acreedores,	90.939	112.887
Sueldos y beneficios sociales	4.701	3.931
Retenciones en la fuente de IR. e IVA	<u>119</u>	<u>1.102</u>
Total	95.759	187.890

Otros acreedores incluyen US\$ 87.577 provisión para pago de impuesto a la plusvalía a la M.I. Municipalidad de Cuenca.

11. INTERESES POR PAGAR, ACCIONISTAS

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, corresponden a saldo del costo financiero de la deuda original de US\$ 5.728.517 por cesión realizada en el año 2002 de 124 lotes de terrenos, más obras civiles en la Urbanización Santa María de Casa Grande y préstamos posteriores para capital de trabajo. El pasivo por costo financiero fue reconocido en el año 2011. La evolución de la deuda por capital e intereses, está conformada como sigue:

PREDIAL COLOMBIA S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012****11. INTERESES POR PAGAR, ACCIONISTAS (continuación)**

Descripción	Necopa S.A.	Vazcorporación Cía. Ltda. ... (US dólares) ...	Deuda Total
Saldos al 31 de diciembre, 2009	403.305	103.219	
506.524			
(-) Once abonos realizados entre enero y diciembre, 2010	(260.274)		(260.274)
(-) Once abonos realizados entre enero y diciembre, 2010		(62.726)	(62.726)
Saldos al 31 de diciembre, 2010	143.031	40.493	183.524
(-) Cinco abonos realizados entre enero y diciembre, 2011	(232.070)		(232.070)
(-) Cinco abonos realizados entre enero y diciembre, 2011		(55.930)	(55.930)
(+) Costo financiero del préstamo original por US\$ 5.728.517	697.651	156.614	854.265
Saldos al 31 de diciembre, 2011	608.612	141.177	749.789
(-) Tres abonos realizados entre enero y diciembre, 20	(104.754)	(25.246)	(130.000)
Saldos al 31 de diciembre, 2012	503.858	115.931	619.789

Al 31 de diciembre del 2011, fueron registrados los intereses por pagar a los accionistas por la cesión de terrenos arriba indicada, realizada en el año 2002; tasa de interés 5,80%.

12. GESTIÓN DE RIESGO FINANCIERO

12.1 Gestión de riesgos financieros; En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, Predial Colombia S.A. está expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que solo en forma relativa puede afectar al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados. La Compañía mantiene un perfil bajo o nulo de riesgos.

A continuación presentamos una definición de los riesgos habituales, una caracterización y descripción de los mismos y nuestra visión del por qué tales riesgos están bajo control.

12.2 Riesgo de tasas de interés; Predial Colombia no se encuentra expuesta a riesgos en la tasa de interés debido a que sus activos financieros representados por las cuentas por cobrar originadas en las promesas de compra venta tienen establecida una tasa fija, y respecto a su principal pasivo financiero con los accionistas, éste corresponde solo a intereses. Los anticipos recibidos de clientes no generan costo financiero.

12.3 Riesgo de crédito; El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía. Este riesgo está bajo control por cuanto la recuperación de la cartera está garantizada con el inmueble negociado, ya que la escritura de compra - venta es otorgada con la cancelación total de la deuda.

12.4 Riesgo de liquidez; La dirección financiera de la compañía es manejada por un representante de los accionistas quien tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez, la cual ha establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez de manera que la gerencia de Guayaquil y apoderado en Cuenca puedan manejar los requerimientos de financiamiento a corto y largo plazo. La Compañía ha manejado el riesgo de liquidez desde la constitución de la compañía en base al financiamiento de los principales accionistas mediante la entrega de lotes de terreno como capital de trabajo.

12. GESTIÓN DE RIESGO FINANCIERO (continuación)

12.5 Riesgo de capital; Predial Colombia gestiona su capital para asegurar que estarán en capacidad de continuar como empresa en marcha, hasta que concluya la formalización de las ventas de las dos urbanizaciones, mientras que maximizan el rendimiento a sus accionistas vía dividendos. La Administración revisa la estructura de capital de la Compañía periódicamente. Como parte de esta revisión, considera el costo del capital y los riesgos asociados con cada clase de capital.

13. VALOR RAZONABLE DE ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS

A continuación se incluye una comparación por categoría de los valores en libros y el valor razonable de los instrumentos financieros de la Compañía incluido en los estados financieros.

	<u>Valor en libros</u>		<u>Valor razonable</u>	
	2012	2011	2012	2011
	(US dólares)			
Activos financieros				
– Inversiones temporales	208.705	420.655	208.705	420.655
– Documentos y cuentas por cobrar, corto y largo plazo y otras	502.658	553.921	502.658	553.921
Pasivos financieros				
– Anticipo recibidos e intereses	487.407	1.220.130	487.407	1.220.130
– Intereses por pagar, accionistas	619.789	749.789	619.789	749.789

El valor razonable de los activos y pasivos financieros se incluye por el valor al que se podría canjear el instrumento en una transacción corriente entre las partes de común acuerdo y no en una transacción forzada o de liquidación.

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, el valor en libros de los activos y pasivos financieros, son similares al valor razonable, porque estimamos que están a su valor de realización tanto las inversiones financieras, cuentas por cobrar a clientes, así como los intereses por pagar a accionistas y anticipos recibidos para futura formalización de ventas de terrenos y villas.

14. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, la estructura del capital social, está conformada como sigue:

	Participación	
	%.	(US dólares)
Accionistas		
Necopa S.A.	61,33	1.079.406
Vapcorporación Cía. Ltda. (*)	18,81	331.003
Ing. Leonardo Carvajal Huerta (+)	8,64	152.004
Arq. Rafael Malo Cordero	4,32	76.000
Sra. Rocío Vázquez Alcázar	3,15	55.370
Dr. Mauricio Vázquez Cueva	0,86	15.197
FERLE S.A.	0,76	13.368
Ing. Daniela Ramos Vázquez	0,86	15.197
Dr. Sergio Ramos Vázquez	0,31	5.427
Sra. Patricia Malo Ordoñez	0,24	4.257
Eco. Juan VázquezMalo	0,24	4.257
Ing. Pedro VázquezMalo	0,24	4.257
Sr. David VázquezMalo	0,24	4.257
Total	100,00	1.760.000

PREDIAL COLOMBIA S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

(*) Transferencia al 31 de diciembre 2012; año 2011, Sr. Polivio Vázquez Astudillo (+) Como consecuencia de la fusión por absorción inscrita en el Registro Mercantil el 17 de diciembre del 2007, el capital suscrito de Predial Colombia S.A., fue aumentado en US\$ 760.000, quedando actualmente el capital suscrito y pagado de la Compañía en US\$ 1.760.000, constituido por 1.760.000 acciones ordinarias de US\$ 1,00 cada una.

15. VENTAS Y COSTO DE VENTAS

Durante los años 2012 y 2011, las ventas y costo de ventas lotes de terrenos en las dos urbanizaciones de Daule y Cuenca, están conformados como sigue:

	... 2012 ...		... 2011 ...	
	Mts. de terrenos	(US dólares)	Mts. de terrenos	(US dólares)
Ventas de Terrenos				
Tejados de Santa María	5.455,91	488.455	3.247,87	303.873
Colinas de Challuabamba	4.828,54	460.367	8.657,94	795.295
Total ventas	10.284,45	948.822	11.905,81	1.099.168
Costo de Ventas				
Tejados de Santa María		709.753(A)		415.768
Colinas de Challuabamba		190.486		336.529
Total costo de ventas		900.239		752.297
Margen bruto		48.583		346.871

(A) Incluye ajuste de US\$ 38.152 correspondiente a área comunal de 302mts. que constaba en inventario.

En los años 2012 y 2011, y desde inicio de las operaciones, la venta de terrenos de la división "Guayas" causa pérdidas porque el precio de venta promedio de US\$ 94,00 por mt.2 de los lotes ubicados en la Urb. Santa María de Casa Grande, está por debajo del costo de adquisición de tales terrenos (US\$ 128,00 mt.2).

16. INTERESES GANADOS

Durante los años 2012 y 2011, están conformados como sigue:

	2012	2011
	(US dólares)	
Intereses por financiamiento	112.095	187.819
Intereses por mora	9.797	20.131
Intereses por inversiones	13.938	24.971
Total	135.830	232.921

17. GASTOS DE OPERACIÓN

Durante los años 2012 y 2011, el origen y sus acumulaciones fueron como sigue:

	2012	2011
	(US dólares)	
Honorarios profesionales	35.274	33.724
Sueldos y beneficios sociales	19.913	27.161
Servicios prestados	19.518	19.392
Alícuotas y mantenimiento	4.307	5.944
Arriendos	10.804	17.918
Transporte	298	347
Servicios básicos	749	2.880
Depreciación	692	800
Amortización	78	78

PREDIAL COLOMBIA S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

Otros (atenciones, materiales de oficina)	392	1.665
Total	92.025	109.909

Alícuotas y mantenimiento corresponden a los pagos mensuales efectuados a las Asociaciones Santa María de Casa Grande (Daule – Guayas) y Colinas de Challuabamba, por los terrenos de propiedad de la Compañía. Adicionalmente incluye gastos de mantenimiento.

18. GASTOS DE VENTAS

En el año 2012 no hubieron gastos de ventas. Durante el año 2011, están conformados como sigue:

	(US dólares)
Comisiones	7.268
Gestión	0
Publicidad	34
Total	7.302

Comisiones, en el 2011 representaban pagos a compañías urbanizadoras y a profesionales ejecutivos de ventas.

19. IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES

En los años 2012 y 2011, corresponden a gastos de impuestos municipales, universidades y contribuciones a Superintendencia de Compañías. En el año 2011 incluye impuesto a la plusvalía.

20. IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO**a) Impuesto a la renta corriente**

Conforme a disposiciones reglamentarias, la depuración de la base imponible para el cálculo del impuesto a la renta de los años 2012 y 2011, fue determinada como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(US dólares)	
Utilidad antes de impuesto a la renta (A)	61.634	383.477
(+) Gastos no deducibles	5.105	129
(-) Amortización de pérdidas	(16.685)	(92.065)
Base imponible para impuesto a la renta	50.054	291.541
(-) Impuesto a la renta (anticipo humano); tarifa 23% (24% en el año 2011) (B)	(17.749)	(69.970)
Utilidad neta del ejercicio (A – B)	43.885	313.507

b) Enfoque del activo por IRD

	(US dólares)
Beneficio tributario total calculado al inicio del año de transición	
Enero 1, 2010, extracontable	111.699
Menos, utilización en abril del 2010	(38.561)
Menos, aplicación del período 2010, utilizado en conciliación	
Tributaria de abril del año siguiente	(28.042)
Saldo de activo por IRD al 31 de diciembre del 2010	45.096
Menos, aplicación del período 2011, utilizado en conciliación	
Tributaria a presentar en abril del año siguiente	(22.096)
Saldo del activo por IRD al 31 de diciembre del 2011	23.000
Ajuste por no utilización, por insuficiencia de utilidades	(23.000)
Saldo al 31 de diciembre del 2012	0

c) Aspectos fiscales

Desde su constitución y hasta la fecha, la Compañía no ha sido fiscalizada por el Servicio de Rentas Internas.

PREDIAL COLOMBIA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

20. IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO (continuación)

Al 31 de diciembre del 2011, el saldo disponible de pérdidas tributarias de años anteriores (2006 – 2007) por utilizar supera ampliamente a los US\$ 100.000 provisionados (US\$ 652.148) y en el periodo 2012 caduca el derecho para su utilización lo cual le permite a la compañía gozar de futuros beneficios tributarios hasta el año 2012 por US\$ 23.000. En el año 2012, fue impráctico su utilización debido a la insuficiencia de utilidades para amortizar las pérdidas de años anteriores.

Mediante Resolución 1071 publicada en el Sup. R.O. No. 740 de enero 8 del 2003, el Servicio de Rentas Internas (SRI), dispuso que para efectos de presentación del informe de obligaciones tributarias del año 2012 cuyo plazo de presentación es hasta julio 31 del 2013, las sociedades obligadas a tener auditoría externa deberán presentar a los auditores externos para revisión, los anexos con información tributaria conforme a instructivo y formatos proporcionados por el SRI.

21. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, los principales saldos y transacciones con partes relacionadas están revelados en las notas 5, 6, y 12 a los estados financieros y no existen otras transacciones adicionales que revelar.

Compensación del personal clave de la gerencia

La compensación de los ejecutivos y otros miembros clave de la gerencia durante los años 2012 y 2011, fue la siguiente:

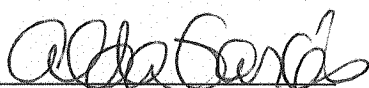
	2012	2011
	(US dólares)	
Intereses pagados y por pagar a accionistas:		
Pagado	130.000	104.476
Por pagar	619.789	749.789
Total	749.789	854.265
Honorarios y servicios prestados (gastos):		
Entrepreneur S.A.	23.325	12.301
Ecuaneropa S. A	9.868	21.669
Total	33.193	33.970

22. ACTIVOS Y PASIVOS CONTINGENTES

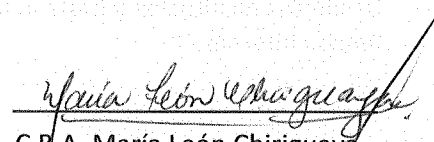
La Administración considera que además de las contingencias ordinarias del negocio, al 31 de diciembre del 2012 y 2011, no existen tales contingentes que merezcan revelación en los estados financieros.

23. EVENTOS POSTERIORES

La Administración de la Compañía considera que entre el 31 de diciembre del 2012 y marzo 11 del 2013 (fecha de conclusión de la auditoría), no existen eventos que ameriten ser revelados o ajustados, y que alteren y/o modifiquen significativamente los estados financieros cortados al 31 de diciembre del 2012 y 2011.



Sra. Alda Vintimilla G.
Representante Legal



C.B.A. María León Chiriguaya
Contador