

PRELAVAL C.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

1. INFORMACIÓN GENERAL

Compañía Prelaval C. A. fue constituida en el Ecuador el 12 de marzo de 1984. Fue declarada en disolución en octubre 22 de 1993 y reactivada en mayo 3 del 2000. Su objeto principal es la asesoría de servicios médicos a empresas nacionales o extranjeras y alquiler de departamentos para vivienda y oficinas a favor de personas naturales y jurídicas.

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los presentes estados financieros de la Compañía constituyen los primeros estados financieros preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), la misma que ha sido adoptada en Ecuador y representa la adopción integral, explícita y sin reserva de la referida norma internacional y aplicada de manera uniforme a los ejercicios que se presentan. Hasta el 31 de diciembre de 2011, los estados financieros de la Compañía se preparaban de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC). Los efectos de la adopción de la NIIF para las PYMES se detallan en la nota 5.

Adicionalmente, los estados financieros al 1 de enero y 31 de diciembre del 2011 han sido reestructurados de NEC a la NIIF para las PYMES para poder presentarse en forma comparativa con los del año 2012.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con la NIIF para las PYMES, requiere el uso de estimados contables críticos. También requiere que la Administración ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. En la nota 4 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o áreas en las que supuestos y estimados son significativos para la elaboración de los estados financieros.

A la fecha de emisión de estos estados financieros, la NIIF para las PYMES se encuentra en proceso de revisión por parte del IASB y no se han publicado enmiendas, mejoras e interpretaciones a la norma emitida en julio 9 del 2009.

Estos estados financieros están presentados en dólares estadounidenses completos.

3. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

A continuación se resumen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros:

Efectivo – Representan fondos disponible en una cuenta bancaria medido a su valor nominal.

Instrumentos financieros – Prelaval C. A. presenta sus instrumentos financieros de acuerdo a las disposiciones establecidas en las secciones 11 y 12 en su totalidad, es como sigue:

- **Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar** -- La mayoría de las ventas se realizan con condiciones de crédito normales y no tienen intereses y son medidas al importe no descontado. Al final de cada periodo sobre el que se informa, los importes en libros de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables. Si es así, se reconoce inmediatamente en resultados una pérdida por deterioro del valor.
- **Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar** – Los acreedores comerciales y otras cuentas por pagar son obligaciones basadas en condiciones de crédito normales y no tienen intereses y están contabilizadas a sus importes no descontados.

Propiedades y equipos – Las propiedades y equipos están medidos en su reconocimiento inicial al costo histórico. El costo histórico incluye valores que son directamente atribuibles a la adquisición del bien. Las propiedades y equipos, tras su reconocimiento inicial, están medidas al costo menos la depreciación acumulada y cualesquiera pérdidas por deterioro del valor acumuladas.

Los costos del mantenimiento diario de un elemento de propiedades y equipos se contabilizan en los resultados del periodo en el que incurra en dichos costos.

La depreciación de las propiedades y equipos se calcula usando el método lineal para asignar sus costos a sus valores residuales sobre sus vidas útiles técnicas estimadas:

| | | |
|------------------------|--------------|--------------------|
| Edificios | 51 y 48 años | Con valor residual |
| Equipos de oficina | 10 años | Sin valor residual |
| Muebles de oficina | 10 años | Sin valor residual |
| Equipos de computación | 3 años | Sin valor residual |

El valor residual, método de depreciación y la vida útil de los activos se revisan y se ajustan si es necesario, en cada cierre del periodo.

Cuando el valor de un activo es superior a su importe recuperable estimado, su valor se reduce hasta su importe recuperable.

Las pérdidas y ganancias por la venta de propiedades y equipos, se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en el estado de resultados integrales.

Beneficios a los empleados –

- **Beneficios de corto plazo**

Se registran en el rubro de obligaciones a empleados a corto plazo del estado de situación financiera y corresponden principalmente a:

- a) **Participación de trabajadores:** es calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación ecuatoriana vigente y se registra con cargo a los resultados del periodo.
- b) **Vacaciones:** se registra al costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre base devengada.
- c) **Decimotercera y decimocuarta remuneración:** se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

Obligaciones a largo plazo por beneficios a los empleados – Representa provisión para jubilación patronal calculado en base a estimación efectuada por la Gerencia.

Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias – Los ingresos de actividades ordinarias procedentes de la prestación de los servicios médicos se reconocen en base al grado de ejecución de los mismos. Los ingresos por arriendos y alícuotas son registrados en base al método del devengado de acuerdo con los contratos de arrendamientos suscritos con los arrendatarios. Los ingresos de actividades ordinarias se miden al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, neta de descuentos e impuestos asociados con la venta cobrados por cuenta del gobierno de Ecuador.

Costos de mantenimientos y gastos de administración – Son registrados sobre la base del devengado en el periodo contable en que se incurren.

4. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de los estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basadas en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

Las estimaciones y aplicaciones del criterio profesional se encuentran relacionadas con los siguientes conceptos:

- Provisión por deterioro de deudores comerciales y otras cuentas por cobrar.
- La estimación de vidas útiles, valor residual y método de depreciación de las propiedades y equipos.
- Provisiones por beneficios a empleados a largo plazo por Jubilación Patronal.

5. TRANSICIÓN A LA NORMA INTERNACIONAL DE INFORMACIÓN FINANCIERA PARA LAS PEQUEÑAS Y MEDIANAS EMPRESAS (NIIF PARA LAS PYMES)

5.1 Base de la transición a la NIIF para las PYMES

De acuerdo a la Resolución No. 08.GDSC.010 de noviembre 20 del 2008 emitida por la Superintendencia de Compañías en la cual resolvió establecer tres grupos de compañías para que de acuerdo a un cronograma implementen obligatoriamente las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF. Este cronograma empezó el 2 de enero de 2010 y termina el 2 enero de 2012. La Compañía debido a sus características de monto de activos, se ubicó en el tercer grupo.

Posteriormente, mediante Resolución No. SC-INPA-UA-G-10-005 de noviembre 5 de 2010, la Superintendencia de Compañías acogió la clasificación de PYMES implantada por la Comunidad Andina mediante Resolución No. 270 de diciembre 10 del 2008 y resolvió como PYMES a las personas jurídicas que cumplan las siguientes condiciones:

- a) Activos totales inferiores a cuatro millones de dólares
- b) Registren un valor bruto de ventas anuales inferior a cinco millones de dólares y,
- c) Tengan menos de 200 trabajadores.

La base para la aplicación de las condiciones antes indicadas son los estados financieros anteriores al período de transición.

De acuerdo a la Resolución No. SC. ICI.CPAIFRS.G.11.010 de octubre 11 del 2011, la Superintendencia de Compañías dispuso que las compañías que califiquen como PYMES adopten la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), a partir de enero 1 del 2012 estableciéndose como período de transición de enero 1 a diciembre 31 del 2011.

La Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades “NIIF para las PYMES” es un conjunto de normas contables que se basan en las Normas Internacionales de Información Financiera completas, pero que han sido simplificadas para que sean de uso y aplicación en pequeñas y medianas empresas. Esta norma contiene un menor porcentaje de los requerimientos de revelación respecto a las NIIF completas.

Exenciones de la NIIF para las PYMES:

Las siguientes exenciones no fueron utilizadas debido a que estas no son aplicables a las operaciones de la entidad y en razón de que no ha realizado estas transacciones durante ejercicios anteriores:

- a) Combinaciones de negocios.
- b) Transacciones con pagos basados en acciones.
- c) Revaluación como costo atribuido.
- d) Diferencias de conversión acumuladas.
- e) Estados financieros separados.
- f) Instrumentos financieros compuestos.
- g) Acuerdos de concesión de servicios.
- h) Actividades de extracción.
- i) Acuerdos que contienen un arrendamiento.
- j) Pasivos por retiro de servicio incluidos en el costo de propiedades, planta y equipo.

Valor razonable como costo atribuido

Al inicio del periodo de transición de la NIIF para las PYMES, la Administración de Prelaval C.A. considero el revalúo de los bienes inmuebles (dos terrenos, dos edificios y tres consultorios médicos).

5.2 Conciliación entre la NIIF para las PYMES y NEC:

Las conciliaciones presentadas a continuación detallan la cuantificación del impacto de la transición a la NIIF para las PYMES. Es como sigue:

5.2.1 Conciliación del patrimonio al 1 de enero y 31 de diciembre de 2011.

| <u>Conceptos</u> | <u>31 de diciembre del</u> <u>2011</u> <u>(U.S. dólares)</u> | <u>1 de enero del</u> <u>2011</u> |
|---|--|--------------------------------------|
| Total del patrimonio neto atribuible a los accionistas según NEC | <u>1,223,868</u> | <u>1,163,191</u> |
| Adopción de la NIIF para las PYMES: | | |
| Valor razonable como costo atribuido (a) | | 895,107 |
| Reversión de depreciación (b) | <u>23,089</u> | |
| Efectos al inicio del periodo de transición | 895,107 | 895,107 |
| Efectos al final del periodo de transición | <u>23,089</u> | <u> </u> |
| Total patrimonio neto atribuible a los accionistas según la NIIF para las PYMES | <u>2,142,064</u> | <u>2,058,298</u> |

5.2.2 Conciliación del estado de resultados integrales por el año terminado al 31 de diciembre de 2011.

| <u>Conceptos</u> | <u>31 de diciembre del</u> <u>2011</u> <u>(U.S. dólares)</u> |
|--|--|
| Utilidad neta según NEC | <u>60,677</u> |
| Adopción de la NIIF para las PYMES: | |
| Reversión de depreciaciones (b) | <u>23,089</u> |
| Utilidad neta según la NIIF para las PYMES | <u>83,766</u> |

- (a) **Valor razonable como costo atribuido:** Representa el valor razonable de los bienes inmuebles de la Compañía consistente en dos terrenos, dos edificios y tres consultorios contabilizados originalmente a su costo histórico. El ajuste fue contabilizado con base a un avalúo realizado por un perito independiente.

- (b) **Reversión de la depreciación:** Representa disminución de la depreciación del año 2011 contabilizada bajo NEC, la cual fue ajustada considerando la nueva vida útil y valor residual estimados incluidos en el avalúo mencionado en el párrafo anterior.

6. INDICES DE PRECIOS AL CONSUMIDOR

El siguiente cuadro presenta información relacionada con el porcentaje de variación en los índices de precios al consumidor preparado por el Instituto Nacional de Estadística y Censos.

| Año terminado a diciembre31 | Variación porcentual |
|-----------------------------|----------------------|
| 2010 | 3 |
| 2011 | 5 |
| 2012 | 4 |

7. EFECTIVO

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 y 1 de enero de 2011, representa fondos mantenidos en una cuenta corriente con un banco local.

8. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

| | 31 de diciembre del | | 1 de enero del |
|------------------------------------|--------------------------|----------------------|----------------------|
| | <u>2012</u> | <u>2011</u> | <u>2011</u> |
| | . . . U.S. dólares . . . | | |
| Relacionadas | 17,750 | 18,250 | 18,250 |
| Clientes | 11,915 | 23,460 | 12,843 |
| Retenciones | 10,826 | 12,291 | 16,452 |
| Anticipos a proveedores | 1,362 | 2,405 | 6,924 |
| Otras cuentas por cobrar | <u>590</u> | <u>6,423</u> | <u>2,550</u> |
| Total | 42,443 | 62,829 | 57,019 |
| Provisión para cuentas incobrables | <u>(522)</u> | <u>(403)</u> | |
| Neto | <u>41,921</u> | <u>62,426</u> | <u>57,019</u> |

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 y 1 de enero de 2011, cuentas por cobrar relacionadas representan principalmente facturaciones por asesoramiento médico, las cuales no generan intereses y no tienen vencimiento establecido.

El movimiento de las provisiones para cuentas incobrables al 31 de diciembre, es como sigue:

| | <u>2012</u> | <u>2011</u> |
|-------------------------|--------------------------|-------------|
| | . . . U.S. dólares . . . | |
| Saldo al inicio del año | 403 | |
| Provisión del año | <u>119</u> | <u>403</u> |
| Saldo al fin del año | <u>522</u> | <u>403</u> |

9. PROPIEDADES Y EQUIPOS

| | <u>31 de diciembre del</u> <u>2012</u> | <u>2011</u> | <u>1 de enero del</u> <u>2011</u> |
|-------------------------|---|-------------------------|--------------------------------------|
| | . . . U.S. dólares . . . | | |
| Edificios | 3,064,856 | 3,064,856 | 3,064,856 |
| Terrenos | 382,036 | 382,036 | 382,036 |
| Equipos de oficina | 27,842 | 1,780 | 885 |
| Pinacoteca | 24,776 | 24,776 | |
| Construcciones en curso | 24,018 | | |
| Muebles de oficina | 8,519 | 8,519 | 22,069 |
| Equipos de computación | <u>425</u> | <u>425</u> | <u>425</u> |
| Total | 3,532,472 | 3,482,392 | 3,470,271 |
| Depreciación acumulada | <u>(1,072,595)</u> | <u>(1,013,003)</u> | <u>(925,944)</u> |
| Neto | <u>2,459,877</u> | <u>2,469,389</u> | <u>2,544,327</u> |

El movimiento de propiedades y equipos al 31 de diciembre, es el siguiente:

| | <u>2012</u> | <u>2011</u> |
|-------------------------|--------------------------|------------------|
| | . . . U.S. dólares . . . | |
| Saldo al inicio del año | 2,469,389 | 2,544,327 |
| Adquisiciones | 50,079 | 12,121 |
| Ajuste | | 131 |
| Depreciación | <u>(59,591)</u> | <u>(87,190)</u> |
| Saldo al fin del año | <u>2,459,877</u> | <u>2,469,389</u> |

10. ACREEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

| | <u>31 de diciembre del</u> <u>2012</u> | <u>2011</u> | <u>1 de enero del</u> <u>2011</u> |
|---|---|----------------------|--------------------------------------|
| | . . . U.S. dólares . . . | | |
| Impuesto a la renta, nota 21 | 31,359 | 35,596 | 23,177 |
| Proveedores | 16,504 | 2,949 | |
| Otras cuentas por pagar | 2,282 | 1,432 | 1,051 |
| Retenciones en la fuente e impuesto al valor agregado | 1,425 | 1,103 | 4,367 |
| Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS) | 1,359 | 1,099 | 1,176 |
| Anticipos de clientes | <u>213</u> | <u>1,376</u> | <u> </u> |
| Total | <u>53,142</u> | <u>43,555</u> | <u>29,771</u> |

11. OBLIGACIÓN BANCARIA

Al 31 de diciembre del 2012, representa saldo de préstamo vencido otorgado por un banco local en enero 20 del 2012 a ciento ochenta días plazos e intereses del 8.50% anual. El importe original del préstamo ascendió aUS\$70,000.

12. OBLIGACIONES A CORTO PLAZO POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

| | 31 de diciembre del | | 1 de enero del |
|--------------------------------------|--------------------------|----------------------|----------------------|
| | <u>2012</u> | <u>2011</u> | <u>2011</u> |
| | . . . U.S. dólares . . . | | |
| Participación de utilidades, nota 17 | 12,660 | 16,989 | 14,573 |
| Vacaciones | 2,032 | 1,626 | 1,309 |
| Décima cuarta remuneración | 973 | 880 | 1,400 |
| Décima tercera remuneración | <u>128</u> | <u>124</u> | <u>160</u> |
| Total | <u>15,793</u> | <u>19,619</u> | <u>17,442</u> |

13. CUENTA POR PAGAR RELACIONADA

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011 y 1 de enero del 2011, representa saldo por pagar a un ex accionista de la Compañía contabilizada en base a acta de la Junta General Extraordinaria Universal de Accionistas de diciembre 6 del 2010. El saldo de esta cuenta no devenga intereses y tiene vencimiento a 10 años plazos a partir de la fecha de la referida Junta.

14. CAPITAL

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011 y 1 de enero del 2011, el capital social de la Compañía consiste en 2,315 de acciones comunes a un valor nominal de US\$0.40 cada acción.

15. APORTE PARA FUTURAS CAPITALIZACIÓN

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, representa la transferencia del saldo proveniente de la cuenta reserva facultativa por US\$1,102,395 efectuada según acta de la Junta General Extraordinaria Universal de Accionistas celebrada en diciembre 28 del 2011. Dicho saldo proviene de recursos dinerarios entregados en años anteriores por los cónyuges Teófilo Lama Pico y Margarita Valverde de Lama para la construcción de un bien inmueble de propiedad de la Compañía por US\$1,802,395 contabilizados, según escritura pública de Entrega de Obra inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Guayaquil en julio 1 del 2010.

16. RESERVA LEGAL Y RESULTADOS ACUMULADOS

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 pero puede ser capitalizada en su totalidad.

Resultados acumulados – Incluye el ajuste proveniente de la adopción por primera vez de la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades “NIIF para las PYMES” que se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados Acumulados, subcuenta “Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de la “NIIF para las PYMES”, que generaron un saldo acreedor por US\$895,107 por revaluación como costo atribuido de las propiedades y equipos (nota 5). Este saldo sólo podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; podrá ser utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía.

17. PARTICIPACIÓN A TRABAJADORES

De conformidad con disposiciones legales, los trabajadores tienen derecho a participar en las utilidades de la compañía en un 15% aplicable a las utilidades líquidas. Los movimientos de la provisión para participación a trabajadores fueron como sigue:

| | <u>2012</u> | <u>2011</u> |
|-------------------------|--------------------------|-----------------|
| | . . . U.S. dólares . . . | |
| Saldo al inicio del año | 16,989 | 14,573 |
| Provisión del año | 12,660 | 16,989 |
| Pagos efectuados | <u>(16,989)</u> | <u>(14,573)</u> |
| Saldo al fin del año | 12,660 | <u>16,989</u> |

18. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

| | <u>31 de diciembre del</u> | |
|-----------------------------|----------------------------|-----------------------|
| | <u>2012</u> | <u>2011</u> |
| | . . . U.S. dólares . . . | |
| Asesoramiento médico | 347,041 | 366,651 |
| Arriendos | 117,066 | 134,160 |
| Alicuotas | 16,458 | 21,906 |
| Dividendo recibido, nota 19 | | 48,000 |
| Otros | <u>89</u> | <u>8,866</u> |
| Total | <u>480,654</u> | <u>579,583</u> |

19. DIVIDENDO RECIBIDO

Al 31 de diciembre del 2011, representa principalmente valores recibidos en calidad de usufructuaria legal sobre los dividendos del año 2010 generados por la Compañía Industria Inmobiliaria Teoton S. A. según contrato de usufructo suscrito en el año 2011.

20. COSTOS DE MANTENIMIENTOS Y GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

Un resumen de los costos de mantenimientos y gastos de administración al 31 de diciembre, es como sigue:

| | 31 de diciembre del | |
|------------------------------------|----------------------------|-----------------------|
| | <u>2012</u> | <u>2011</u> |
| | . . . U.S. dólares . . . | |
| Costos de mantenimientos: | | |
| Depreciaciones | 59,591 | 87,190 |
| Servicios públicos | 38,190 | 28,280 |
| Mantenimientos y reparaciones | 35,212 | 41,866 |
| Sueldos y beneficios | 31,303 | 31,330 |
| Materiales y repuestos | 10,356 | 29,826 |
| Otros | 3,002 | |
| Transporte y movilización | .. | <u>280</u> |
| Total | <u>177,654</u> | <u>218,772</u> |
| Gastos de administración: | | |
| Honorarios profesionales | 136,235 | 130,043 |
| Pagos otros bienes y servicios | 61,798 | 79,174 |
| Impuestos, contribuciones y otros | 9,113 | 9,393 |
| Combustibles y lubricantes | 3,329 | 2,140 |
| Provisión para cuentas incobrables | 1,559 | 403 |
| Mantenimientos y reparaciones | 821 | 2,356 |
| Transporte y movilización | <u>300</u> | <u>368</u> |
| Total | <u>213,155</u> | <u>223,877</u> |

21. IMPUESTO A LA RENTA

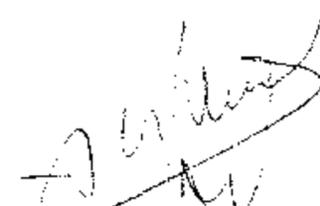
A continuación se detalla la determinación del impuesto sobre el año terminado al 31 de diciembre del 2012:

| | U.S. dólares |
|--|----------------------|
| Utilidad según estados financieros, neta de participación a trabajadores | 71,736 |
| Más: | |
| Gastos no deducibles | 64,608 |
| Base tributaria | 136,344 |
| Tasa impositiva | <u>23%</u> |
| Impuesto a la renta | <u>31,359</u> |

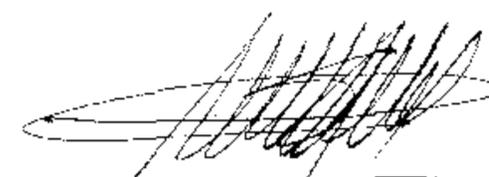
Las declaraciones del impuesto a la renta, retenciones en la fuente e impuesto al valor agregado no han sido revisadas por las autoridades tributarias, y de acuerdo con disposiciones legales vigentes están abiertas para su revisión desde el año 2010 hasta el año 2012, sobre las cuales podrían existir diferencias de criterio en cuanto al tratamiento fiscal de los ingresos y gastos.

22. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2012 y la fecha de emisión de este informe (abril 24 del 2013), no se han producido eventos que en opinión de la Administración de PRELAVAL C.A. pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.



Dr. Teófilo Lama P.
Gerente General



Eco. Alexandra Shigla C.
Contadora General

* * * * *