

**Francisco J. Vera Rivera, CPA**

**SC-RNAE-2-807**

---

---

**PREDIAL ENERO S.A.**

**Estados Financieros por el año terminado  
al 31 de diciembre del 2012  
con el Informe de los Auditores Independientes**

**PREDIAL ENERO S.A.**

**ESTADOS FINANCIEROS**

**Por el año terminado al 31 de diciembre del 2012**

---

<b><u>Contenido</u></b>	<b><u>Páginas</u></b>
Informe de los Auditores Independientes	3-4
Estado de situación financiera	5-6
Estado de resultado integral	7
Estado de cambios en el patrimonio	8
Estado de flujos de efectivo	9
Notas a los estados financieros	10-21

**Abreviaturas:**

NIC	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
CINIIF	Interpretaciones del Comité de Normas Internacionales de Información Financiera
NEC	Normas Ecuatorianas de Contabilidad
SRI	Servicio de Rentas Internas
PCGA	Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en el Ecuador
FV	Valor razonable (Fair value)
US\$	U.S. dólares

---

**Francisco J. Vera Rivera, CPA**  
**SC-RNAE-2-807**

---

---

**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A la Junta General de Socios  
de **PREDIAL ENERO S.A.**

***Informe sobre los estados financieros***

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de **PREDIAL ENERO S.A.** que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2012 y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

***Responsabilidad de la Gerencia por los estados financieros***

La gerencia de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF, y del control interno determinado por la gerencia como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

***Responsabilidad del auditor***

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas internacionales de auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros están libres de errores materiales.

Una auditoría comprende la realización de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de error material en los estados financieros debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía a fin de diseñar procedimientos de auditoría apropiados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también comprende la evaluación de que las políticas contables utilizadas son apropiadas y de que las estimaciones contables hechas por la gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

### **Opinión**

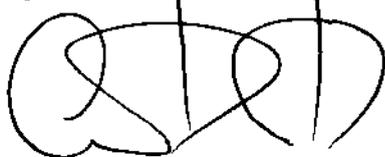
En nuestra opinión, los referidos estados financieros se presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de PREDIAL ENERO S.A. al 31 de diciembre del 2012, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

### **Asuntos de énfasis**

Sin calificar nuestra opinión, informamos lo siguiente:

- Tal como se explica con más detalle en la Nota 3, los estados financieros correspondientes al año terminado el 31 de diciembre del 2012 son los primeros que la Compañía ha preparado aplicando NIIF. Con fines comparativos, dichos estados financieros incluyen cifras correspondientes al año terminado el 31 de diciembre del 2011 y saldos del estado de situación financiera al 1 de enero del 2011 (fecha de transición), los que han sido ajustados conforme a las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2012. Las cifras que se presentan con fines comparativos, ajustadas conforme a NIIF, surgen de los estados financieros correspondientes a los años terminados al 31 de diciembre del 2011 preparados de acuerdo con las normas contables vigentes en aquel momento, sobre los que emitimos nuestro informe de auditoría con una opinión sin salvedades con fecha 25 de Octubre del 2013. Los efectos más significativos de la adopción de las NIIF sobre la información financiera de la Compañía se describen en la Nota 3.

Guayaquil, 29 de noviembre del 2013



Francisco J. Vera Rivera, CPA

**Auditor Independiente**

**Resolución No. SC.ICL.DAI.G.11.0006375**

**Reg. Nac. de CPA. No. 32.378**

**SC-RNAE-2- 807**

**PREDIAL ENERO S.A.**

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

---

	<u>Notas</u>	<u>Diciembre 31,</u> <u>2012</u>	<u>Enero 1,</u> <u>2011</u>	<u>Enero 1,</u> <u>2011</u>
		<u>(en U.S. dólares)</u>		
<b>ACTIVOS</b>				
<b>ACTIVOS CORRIENTES:</b>				
Efectivo y equivalente de efectivo	5	906	4,087	3,838
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	6	843,881	263,613	165,019
Activos por impuestos corrientes	10	9,528	2,338	16,910
Total activos corrientes		<u>854,315</u>	<u>270,038</u>	<u>185,767</u>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES:</b>				
Propiedades y equipos, neto	7	1,809,831	951,900	999,466
Inversiones financieras	8	1,954,484	1,696,452	2,293,252
Total activos no corrientes		<u>3,764,315</u>	<u>2,648,352</u>	<u>3,292,718</u>
<b>TOTAL DE ACTIVOS</b>		<u>4,618,630</u>	<u>2,918,390</u>	<u>3,478,485</u>

Ver notas a los estados financieros

---

**PREDIAL ENERO S.A.****ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

	<u>Notas</u>	<u>Diciembre 31,</u> <u>2012</u>	<u>2011</u> <u>(en U.S. dólares)</u>	<u>Enero 1,</u> <u>2011</u>
<b>PASIVOS Y PATRIMONIOS</b>				
<b>PASIVOS CORRIENTES:</b>				
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	9	1,453,567	146,160	25,861
Pasivos por impuestos corrientes	10	20,828	38	5,027
<b>Total pasivos corrientes</b>		<u>1,474,963</u>	<u>146,998</u>	<u>30,888</u>
<b>PASIVOS NO CORRIENTES:</b>				
Préstamos a largo plazo	12	972,941	681,461	785,689
<b>Total pasivos no corrientes</b>		<u>972,941</u>	<u>681,461</u>	<u>785,689</u>
<b>TOTAL DE PASIVOS</b>		<u>2,447,904</u>	<u>828,459</u>	<u>816,577</u>
<b>PATRIMONIO:</b>				
Capital social	13	800	800	800
Reserva legal		400	400	400
Reserva facultativa		10,013	10,013	7,048
Resultados acumulados por la adopción por primera vez NIIF		1,931,400	1,931,400	2,528,200
Resultados acumulados		228,113	147,318	125,460
<b>Total patrimonio de los accionistas</b>		<u>2,170,726</u>	<u>2,089,931</u>	<u>2,661,908</u>
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIOS</b>		<u>4,618,630</u>	<u>2,918,390</u>	<u>3,478,485</u>

Ver notas a los estados financieros

**PREDIAL ENERO S.A.**

**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL  
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

---

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(en U.S. dólares)	
INGRESOS:		
Ingresos por ventas	415,984	210,720
Total ingresos	<u>415,984</u>	<u>210,720</u>
COSTOS Y GASTOS:		
Sueldos y beneficios sociales	1,801	
Honorarios profesionales y comisiones	43,182	3,000
Mantenimiento y reparaciones	20,068	15,502
Provisiones para cuentas incobrables	3,837	2,663
Impuestos y contribuciones y otros	33,522	5,426
Depreciaciones y amortizaciones	66,511	67,898
Servicios varios	122,604	81,715
Total	<u>291,525</u>	<u>176,204</u>
RESULTADOS ANTE DE PARTICIPACION E IMPUESTOS	124,459	34,516
MENOS:		
Participación trabajadores	18,669	
Impuesto a la renta	<u>24,995</u>	<u>9,693</u>
RESULTADO DEL EJERCICIO	<u>80,795</u>	<u>24,823</u>

Ver notas a los estados financieros

---

**PREDIAL ENERO S.A.**

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS  
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

	<u>Capital Social</u>	<u>Reserva legal</u>	<u>Reserva facultativa</u> ...(en U.S. dólares)...	<u>Resultados acumulados adopción NIIF</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldo al 1 enero, 2011	800	400	7,048	2,528,200	125,460	2,661,908
Cambios patrimoniales	-	-	2,965	-	(2,965)	-
Utilidad del año					24,823	24,823
Ajustes por adopción de NIIF	-	-	-	(596,800)	-	(596,800)
Saldo al 31 diciembre, 2011	800	400	10,013	1,931,400	147,318	2,089,931
Utilidad del año	-	-	-	-	80,795	80,795
Saldo al 31 diciembre, 2012	800	400	10,013	1,931,400	228,113	2,170,726

Ver notas a los estados financieros

**PREDIAL ENERO S.A.**

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO  
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

---

	<b>2012</b> <b>(En U.S. dólares)</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>	
Recibido de clientes	299,848
Pagado a proveedores y empleados	(10,137)
Impuesto a la renta	(6,504)
Efectivo neto utilizado en actividades operativas	<u>283,207</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</b>	
Compra de propiedades y equipo	(945,859)
Producto de la venta de propiedades y equipo	278,054
Compra de inversiones en acciones	(258,033)
Compra de otros activos a largo plazo	(169,598)
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	<u>(1,095,436)</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b>	
Préstamos a largo plazo	809,048
Efectivo neto proveniente en actividades de financiamiento	<u>809,048</u>
Disminución neto en efectivo y sus equivalentes	(3,181)
Efectivo y sus equivalentes de efectivo al inicio de año	<u>4,087</u>
Efectivo y sus equivalentes al final del año	<u><u>906</u></u>

**CONCILIACION ENTRE LA UTILIDAD NETA Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN**

<b>FLUJOS DE EFECTIVO ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	
Utilidad antes de impuestos y participación de trabajadores	124,459
Ajustes por gasto de depreciación y amortización	66,511
Ajustes por gastos en provisiones	1,258
Ajustes por pérdidas en valor razonable	(256,637)
Incremento en cuentas por cobrar clientes	140,501
Disminución en otras cuentas por cobrar	(157,142)
Incremento en otros activos	367,857
Incremento en otras cuentas por pagar	2,905
Disminución en otros pasivos	(6,505)
Flujos de efectivo netos procedentes de Actividades de operación	<u><u>283,207</u></u>

Ver notas a los estados financieros

---

## **PREDIAL ENERO S.A.**

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

---

#### **1. OPERACIONES Y ENTORNO ECONOMICO**

La Compañía se constituyó mediante Escritura Pública otorgada ante Notaria Pública del Cantón Guayaquil el 14 de Mayo de 1984, aprobada mediante Resolución 1421, del 21 de agosto de 1984, e inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Guayaquil el 11 de septiembre de 1984. La actividad actual de la empresa es la de asesoramiento, control previo en áreas legales en materia de contratación pública, tributaria, constitución de compañías.

#### **2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

**2.1 Declaración de cumplimiento.**- Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Los estados financieros de acuerdo a NIIF al 31 de diciembre del 2011 y el estado consolidado de situación financiera de apertura al 1 de enero del 2011, han sido preparados exclusivamente para ser utilizados por la administración de la Compañía como parte del proceso de conversión a NIIF para el año terminado el 31 de diciembre del 2012.

Los estados financieros de PREDIAL ENERO S.A. al 31 de diciembre del 2011 y 2010 aprobados para su emisión por la Administración de la Compañía, con fechas 31 de marzo del 2012 y 1 de abril del 2011, respectivamente, fueron preparados de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador, los cuales fueron considerados como los principios de contabilidad previos (PCGA anteriores), tal como se define en la NIIF 1 *Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera*, para la preparación de los estados consolidados de situación financiera de acuerdo a NIIF al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2011. Los PCGA anteriores difieren en ciertos aspectos de las NIIF.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros consolidados. 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 periodos que se presentan.

**2.2 Bases de preparación** - Los estados financieros de PREDIAL ENERO S.A. comprenden los estados de situación financiera al 1 de enero del 2011 (fecha de transición), 31 de diciembre del 2011 y 31 de diciembre del 2012, los estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre del 2012 y 2011. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

**2.3 Efectivo y equivalentes de efectivo** - Incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses y sobregiros bancarios. Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

#### **2.4 Propiedades y equipos**

**2.4.1 Medición en el momento del reconocimiento** - Las partidas de propiedades, planta y equipo se miden inicialmente por su costo.

El costo de propiedades, planta y equipo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento.

**2.4.2 Medición posterior al reconocimiento: modelo de revaluación** - Después del reconocimiento inicial, los terrenos y edificios son presentados a sus valores revaluados, menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor. Las revaluaciones se efectúan periódicamente.

Cualquier aumento en la revaluación de los terrenos y edificios se reconoce en otro resultado integral, y se acumula en el patrimonio bajo el encabezamiento de reserva de revaluación de propiedades, planta y equipo. Una disminución del valor en libros de la revaluación de los terrenos y edificios es registrada en resultados.

El saldo de revaluación de terrenos y edificios incluido en el patrimonio es transferido directamente a utilidades retenidas, cuando se produce la baja en cuentas del activo.

Los efectos de la revaluación de propiedades, planta y equipo sobre el impuesto a la renta diferido, se contabilizan y revelan de acuerdo con la NIC 12 *Impuesto a las Ganancias*.

**2.4.3 Método de depreciación y vidas útiles** - El costo o valor revaluado de propiedades, planta y equipo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

A continuación se presentan las principales partidas de propiedades y equipos y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

<b>Item</b>	<b>Vida útil (en años)</b>
Vehículos	5
Equipo de computación	3
Muebles y enseres	10
Equipo de oficina	10

**2.4.4 Retiro o venta de propiedades, planta y equipo** - La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedades, planta y equipo es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

En caso de venta o retiro subsiguiente de propiedades revaluadas, el saldo de la reserva de revaluación es transferido directamente a utilidades retenidas.

**2.5 Propiedades de inversión** - Son aquellas mantenidas para producir rentas, plusvalías o ambas y se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción. Luego del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son medidas a su valor razonable. Las ganancias o pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable de la propiedad de inversión se incluyen en los resultados del período en que se originan.

**2.6 Impuestos** - El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente.

**2.6.1 Impuesto corriente** - Se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

**2.7 Provisiones** - Se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes.

## **2.8 Beneficios a empleados**

**2.8.1 Beneficios definidos: Jubilación patronal y bonificación por desahucio** - El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal y bonificación por desahucio) es determinado utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales realizadas al final de cada período.

Las ganancias y pérdidas actuariales se reconocen en los resultados del año.

**2.8.2 Participación a trabajadores** - La Compañía reconoce un pasivo y un gasto por la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades líquidas de acuerdo con disposiciones legales.

**2.9 Reconocimiento de ingresos** - Se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe

estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

**2.10 Costos y Gastos** - Se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el periodo más cercano en el que se conocen.

### **3. ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF)**

La Superintendencia de Compañías estableció mediante Resolución No. 06.Q.ICI.004 del 21 de agosto del 2006, la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y su aplicación obligatoria por parte de las compañías y entidades sujetas a su control y vigilancia, a partir del 1 de enero de 2009, la cual fue ratificada con la Resolución No. ADM 08199 del 3 de julio del 2008. Adicionalmente, se estableció el cumplimiento de un cronograma de aplicación según lo dispuesto en la Resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008. La Compañía está obligada a presentar sus estados financieros de acuerdo con NIIF a partir del 1 de enero del 2012.

Conforme a esta Resolución, hasta el 31 de diciembre del 2011, la Compañía preparó sus estados financieros consolidados de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador. Desde el 1 de enero del 2012, los estados financieros de la Compañía son preparados de acuerdo a NIIF.

De acuerdo a lo antes indicado, la Compañía definió como su período de transición a las NIIF el año 2011, estableciendo como fecha para la medición de los efectos de primera aplicación el 1 de enero del 2011.

La aplicación de las NIIF supone, con respecto a los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador que se encontraban vigentes al momento de prepararse los estados financieros correspondientes al año 2012:

- Cambios en las políticas contables, criterios de medición y forma de presentación de los estados financieros
- La incorporación de un nuevo estado financiero, el estado de resultado integral
- Un incremento significativo de la información incluida en las notas a los estados financieros

Para la preparación de los presentes estados financieros, se han aplicado algunas excepciones obligatorias y exenciones optativas a la aplicación retroactiva de las NIIF que se establece en la NIIF 1.

#### **3.1 Excepciones a la aplicación retroactiva aplicadas por la Compañía**

- a) Estimaciones** - La NIIF 1 establece que las estimaciones de la Compañía realizadas según las NIIF, en la fecha de transición, sean coherentes con las estimaciones hechas para la misma fecha según los PCGA anteriores (después de realizar los ajustes necesarios para reflejar cualquier diferencia en las políticas contables), a menos que exista evidencia objetiva de que estas estimaciones fueran erróneas. Esta exención también se aplica a los períodos comparativos presentados en los primeros estados financieros según NIIF.

PREDIAL ENERO S.A. no ha modificado ninguna estimación utilizada para el cálculo de saldos previamente reportados bajo PCGA anteriores ni a la fecha de transición (1 de enero del 2011) ni para el primer período comparativo (31 de diciembre del 2011).

### **3.2 Exenciones a la aplicación retroactiva elegidas por la Compañía**

- a) **Uso del valor razonable como costo atribuido** - La exención de la NIIF 1 permite optar, en la fecha de transición a las NIIF, por la medición de una partida de propiedades, planta y equipo y propiedades de inversión por su valor razonable, y utilizar este valor razonable como el costo atribuido en esa fecha. La NIIF 1 establece que la Compañía podrá elegir utilizar una revaluación según PCGA anteriores de una partida de propiedades, planta y equipo, ya sea a la fecha de transición o anterior, como costo atribuido en la fecha de la revaluación, si esta fue a esa fecha sustancialmente comparable:
- a) al valor razonable; o
  - b) costo, o al costo depreciado según las NIIF.

PREDIAL ENERO S.A. optó por la medición de ciertas partidas de propiedades y equipos, y propiedades de inversión a su valor razonable, y utilizar este valor razonable como el costo atribuido a la fecha de transición. El valor razonable de los referidos activos fue medido mediante avalúo realizado por expertos externos independientes, determinando de esta forma nuevos valores iniciales. Del mismo modo, se revisaron y se determinaron nuevas vidas útiles remanentes y se asignaron valores residuales. Para el resto de los ítems de propiedades, planta y equipo, la Compañía ha considerado, el costo depreciado o revaluado bajo PCGA anteriores como costo atribuido a la fecha de transición, ya que este es comparable con su costo depreciado de acuerdo a NIIF (Ver Nota 10.1).

- b) **Beneficios a los empleados** - Según la NIC 19 *Beneficios a los empleados*, la Compañía puede optar por la aplicación del enfoque de la “banda de fluctuación”, según el cual no se reconoce la totalidad de las pérdidas y ganancias actuariales en los planes de beneficios definidos. La aplicación retroactiva de este enfoque requiere que la Compañía separe la porción reconocida y la porción por reconocer, de las pérdidas y ganancias actuariales acumuladas, desde el comienzo del plan hasta la fecha de transición a las NIIF. No obstante, la exención de la NIIF 1 permite a la Compañía reconocer todas las pérdidas y ganancias actuariales acumuladas en la fecha de transición a las NIIF, incluso si utilizare el enfoque de la banda de fluctuación para tratar las pérdidas y ganancias actuariales posteriores.

PREDIAL ENERO S.A. no aplicó esta exención y por no tener empleados.

- ### **3.3 Conciliación entre NIIF y Principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador** - Las conciliaciones que se presentan a continuación muestran la cuantificación del impacto de la transición a las NIIF sobre la situación financiera, resultado integral y flujos de efectivo previamente informados de PREDIAL ENERO S.A.:

**3.3.1 Conciliación del Patrimonio neto al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2011**

	<b>Diciembre 31, 2011</b>	<b>Enero 1, 2011</b>
	<b>(en U.S. dólares)</b>	
Patrimonio de acuerdo a PCGA anteriores informado previamente	413,104	388,279
<b><u>Ajustes por la conversión a NIIF:</u></b>		
Baja de otros activos financieros por falta de sustento <b>(1)</b>	(8,449)	(8,449)
Reclasificación de aporte para futuro aumento de capital a pasivo accionistas <b>(2)</b>	(150,000)	(150,000)
Ajustes por valoración de inversiones en acciones <b>(3)</b>	1,690,457	2,287,258
Valuación de propiedades y equipos <b>(4)</b>	144,819	144,819
Subtotal	<u>1,676,827</u>	<u>2,273,628</u>
Patrimonio de acuerdo a NIIF	<u>2,089,931</u>	<u>2,661,907</u>

**Explicación resumida de los ajustes por conversión a NIIF:**

- (1) Baja de otros activos financieros: La Compañía tiene registrado en la cuenta "Otros activos financieros", importes relacionados con Inversiones en acciones proveniente de años anteriores, por tal razón no se espera recibir beneficios económicos en el futuro; tal condición es requerida por las NIIF para el reconocimiento de un activo. En razón de lo indicado, este importe fue dado de baja representó al 1 de enero de 2011, una disminución de la cuenta denominada "Inversiones financieros" por US\$ 11,069.83; y se incluyó el valor US\$ 2,620.96, por acciones que no estaban incluida en la contabilidad de así como una disminución de los Resultados Acumulados por Adopción por Primera Vez de las NIIF por el valor de 8,448.87.
- (2) Reclasificación de cuentas patrimonial, aporte para futuro aumento: Se determino que este aporte para futuro aumento de capital no iba a proceder razón por el cual se reclasifico a las cuentas de pasivo de donde cuyo origen provinieron.
- (3) Ajuste por valoraciones de acciones en inversión: Se ajustaron a valor patrimonial proporcional las acciones que posee la Compañía en otras.
- (4) Valuación de propiedades y equipos: Al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2011, los efectos de la revaluación generaron un efecto neto de un incremento en los saldos de propiedades y equipos por US\$ 144,819.40 respectivamente, así como un incremento en Resultados Acumulados por Adopción Primera Vez de las NIIF.

### 3.3.2 Conciliación del Resultado Integral por el año terminado el 31 de diciembre del 2011

Al 31 de diciembre del 2011 no existieron ajustes por efectos de NIIF en los Estados de Resultados Integral.

#### 4. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

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 entidad, 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.

#### 5. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

El efectivo y equivalentes de efectivo como se muestra en el estado de flujo de efectivo puede ser conciliado con las partidas relacionadas en el estado de situación financiera de la siguiente manera:

	...Diciembre 31,...		Enero 1,
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2011</u>
	(en U.S. dólares)		
Bancos	<u>906</u>	<u>4,087</u>	<u>3,838</u>
Total	<u>906</u>	<u>4,087</u>	<u>3,838</u>

Bancos, corresponde a fondos depositados en cuentas corrientes en bancos locales, los mismos que se encuentran de libre disponibilidad.

#### 6. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar es como sigue:

	...Diciembre 31,...		Enero 1,
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2011</u>
	(en U.S. dólares)		
Clientes	125,777	226,149	143,024
(-) Provisión de cuentas incobrables	(3,921)	(2,663)	
Partes relacionadas	<u>722,025</u>	<u>40,127</u>	<u>21,995</u>
Total	<u>843,881</u>	<u>263,613</u>	<u>165,019</u>

La cuenta clientes representan transacciones ocasionales en el giro normal del negocio a corto plazo, los mismos que no generan intereses.

## 7. PROPIEDADES Y EQUIPOS, NETO

Un resumen de propiedades y equipos es como sigue:

	...Diciembre 31,...		Enero 1,
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2011</u>
	(en U.S. dólares)		
Costo o valuación	2,014,879	1,152,647	1,138,392
Depreciación acumulada y deterioro	<u>(205,048)</u>	<u>(200,747)</u>	<u>(138,926)</u>
<b>Total</b>	<b><u>1,809,831</u></b>	<b><u>951,900</u></b>	<b><u>999,466</u></b>
Clasificación:			
Edificios	1,073,887	780,344	766,089
Terrenos	775,762	185,793	185,793
Vehículos	124,300	186,510	186,510
Obras en proceso	17,745		
Muebles y enseres	14,255	-	-
Maquinarias y equipos	8,930	-	-
<b>Total</b>	<b><u>2,014,879</u></b>	<b><u>1,152,647</u></b>	<b><u>1,138,392</u></b>

## 8. INVERSIONES FINANCIERAS

Un resumen de cuentas de inversiones financieras es como sigue:

	...Diciembre 31,...		Enero 1,
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2011</u>
	(en U.S. dólares)		
Alaisa S.A.	-		560,635
Cabasi S.A.	87,573	84,677	88,456
Calobri S.A.	85,925	81,666	84,028
Calveti S.A.	116,789	101,087	109,566
Coply S.A.	309,953	287,969	296,184
CPD Mobile S.A.	3,339	102	119
Dumay S.A.	194,132		
Invercorp S.A.	1,156,075	1,140,248	1,153,543
IQ Publicidad S.A.	<u>698</u>	<u>703</u>	<u>721</u>
<b>Total</b>	<b><u>1,954,484</u></b>	<b><u>1,696,452</u></b>	<b><u>2,293,252</u></b>

## 9. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de cuentas por pagar comerciales, proveedores del exterior y otras cuentas por pagar es como sigue:

	...Diciembre 31,...	Enero 1,
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(en U.S. dólares)	
<i>Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar:</i>		
Proveedores locales	913,914	25,861
Préstamos locales	112,659	
Partes relacionadas	407,384	
Otras cuentas por pagar	19,610	
Total	<u>1,453,567</u>	<u>25,861</u>

El período de crédito promedio de compras de ciertos bienes es 60 días desde la fecha de la factura.

## 10. IMPUESTOS

**10.1 Activos y pasivos del año corriente** - Un resumen de activos y pasivos por impuestos corrientes es como sigue:

	...Diciembre 31,...	Enero 1,
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(en U.S. dólares)	
<i>Activos por impuestos corrientes:</i>		
Crédito tributario IVA	9,528	2,214
Crédito tributario de impuesto a la renta		124
Total	<u>9,528</u>	<u>16,910</u>
<i>Pasivos por impuestos corrientes:</i>		
Impuesto a la renta por pagar	18,491	5,027
Retenciones de IVA - Fuente	2,337	838
Total	<u>20,828</u>	<u>5,027</u>

### 10.2 Situación Tributaria

Al 31 de diciembre del 2012, las declaraciones están abiertas para la revisión por parte de las autoridades de control, desde el año 2009 hasta el año 2012, sobre los cuales podrían existir diferencias de criterio en cuanto al tratamiento de ingresos y gastos.

**Inconsistencias** - La Compañía registró todas sus transacciones cumpliendo con los requisitos de soporte y normas contables, aun cuando pudieran existir algunas de estas transacciones que la parte formal de la documentación difiera con el criterio de las autoridades tributarias.

**Código Orgánico de la Producción** - Con fecha diciembre 29 del 2012 se promulgó en el Suplemento del Registro Oficial No. 351 el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, el mismo que incluye entre otros aspectos tributarios los siguientes:

- La reducción progresiva en la tarifa de impuesto a la renta para sociedades, así tenemos: 23% para el año 2012 y 22% a partir del año 2013. Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, para la medición del activo (pasivo) por impuestos diferidos, la Compañía utilizó una tasa de impuesto a la renta promedio del 23% y 24% respectivamente.

**Aspectos Tributarios de la Ley de Fomento Ambiental y Optimización de los Ingresos del Estado** - Con fecha noviembre 24 del 2011 se promulgó en el Suplemento del Registro Oficial No. 583 la Ley de Fomento Ambiental y Optimización de los Ingresos del Estado, la misma que incluye entre otros aspectos tributarios los siguientes:

- La tarifa del Impuesto a la Salida de Divisas - ISD se incrementó del 2% al 5%. Por presunción se considera hecho generador de este impuesto el uso de dinero en el exterior y se establece como exento de este impuesto el pago de dividendos a compañías o personas naturales que no estén domiciliadas en paraísos fiscales. Los pagos de este impuesto en la importación de materias primas, insumos y bienes de capital, que consten en el listado que establezca el Comité de Política Tributaria y que sean utilizados en procesos productivos, pueden ser utilizados como crédito tributario de impuesto a la renta.

**Depreciación de Revaluación Decreto Ejecutivo No. 1180** - Con fecha 30 de mayo del 2012, el Servicio de Rentas Internas promulgó el Decreto Ejecutivo No. 1180 en el que se reforma el Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno, eliminando el literal mediante el cual, la autoridad tributaria y los contribuyentes consideraban sin efectos tributarios la revaluación de activos fijos.

Con base en el referido decreto, la Compañía decidió tomar como gasto deducible de la base imponible sujeta al impuesto a la renta, el valor de la depreciación de la revaluación de activos fijos efectuada a la fecha de transición de las NIIF y de las revaluaciones posteriores; por consiguiente, procedió a reversar el pasivo por impuestos diferidos con cargo a utilidades retenidas (resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez) y a otro resultado integral.

## **11. PRECIOS DE TRANSFERENCIA**

De acuerdo a Resolución NAC-DGER2008-0464 del Servicio de Rentas Internas publicada en el Registro Oficial No. 324 de abril 25 del 2008, establece que los contribuyentes del impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal en un

monto acumulado superior a US\$ 1,000,000.00, deberán presentar al Servicio de Rentas Internas el anexo de precios de transferencia; y, si el monto es superior a los US\$ 5,000,000.00 deberán presentar adicionalmente el informe integral de precios de transferencia.

## 12. PRESTAMOS A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2012, los préstamos a largo plazo son valores entregados por los accionistas, para compra de activos y capital de trabajo.

	...Diciembre 31,...	Enero 1,
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(en U.S. dólares)	
Talum	310,546	678,297
Dunsley	659,231	782,525
Varios	<u>3,164</u>	<u>3,164</u>
<b>Total</b>	<u><u>972,941</u></u>	<u><u>681,461</u></u>
	<u><u>785,689</u></u>	

Estos préstamos no generan intereses ni tienen fecha específica de vencimiento.

## 13. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Al 31 de diciembre del 2012, el patrimonio de los accionistas está conformado de la siguiente manera:

**13.1 Capital Social** - El capital social autorizado consiste de 20,000 acciones de US\$0.04 valor nominal unitario, las cuales otorgan un voto por acción y un derecho a los dividendos.

### 13.2 Reservas

**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.

**Reserva Facultativa** - La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 5% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 20% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

**13.3 Resultados Acumulados** - Un resumen de los Resultados acumulados es como sigue:

	...Diciembre 31,...	Enero 1,
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(en U.S. dólares)	

Resultados Acumulados – distribuibles	228,112	147,318	125,460
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF (Nota 3.3.1)	1,682,008	1,826,828	2,423,628
Reservas según PCGA anteriores:			
Reserva de capital	<u>104,572</u>	<u>104,572</u>	<u>104,572</u>
Total	<u>2,014,693</u>	<u>2,078,718</u>	<u>2,653,660</u>

Los saldos de las siguientes cuentas surgen de la aplicación por primera vez de las NIIF y de los saldos según PCGA anteriores, los cuales según Resolución emitida por la Superintendencia de Compañías el 14 de octubre del 2012, podrán ser utilizados de la siguiente forma:

**Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF** - Incluye los valores resultantes de los ajustes originados en la adopción por primera vez de las NIIF. El saldo sólo podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía.

**Reservas según PCGA anteriores** - Los saldos acreedores de las reservas de capital, sólo podrán ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía.

#### **14. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA**

Entre el 31 de diciembre del 2012 y la fecha de emisión de los estados financieros (1 de abril del 2013) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.