

PREDIALQU S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012

(Expresadas en dólares de los E. U. de A.)

A. INFORMACION GENERAL

Predialqu S. A. (la Compañía) fue constituida el 30 de noviembre de 1984 en Guayaquil. Tiene por objeto la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles, y celebrar todos los contratos permitidos por las leyes ecuatorianas.

La emisión de los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2013 fue autorizada el 10 de febrero del 2014 por la Administración de la Compañía.

B. RESUMEN DE LAS POLITICAS DE CONTABILIDAD MAS IMPORTANTES

Las principales políticas contables adoptadas en la preparación y presentación de los estados financieros adjuntos, son las que se detallan a continuación, y han sido diseñadas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2013, aplicadas de manera uniforme en los ejercicios que se presentan, y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas NIIF.

Bases de presentación.- La Compañía mantiene sus registros contables en dólares de los E. U. de A. y los estados financieros adjuntos han sido preparados de acuerdo con lo establecido en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y criterios contables críticos (ver Nota D). También requiere que aquella ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía.

A partir del 1 de julio del 2012 y 1 de enero del 2013 entraron en vigencia enmiendas a las NIC 1, NIC 16, NIC 19, NIC 27 y se aplicaron las NIIF 10, NIIF 12 y NIIF 13. A partir del 1 de enero del 2014 se deben aplicar las enmiendas a las NIC 27, NIC 32, NIC 39, NIIF 10, NIIF 12 y NIIF 14. La NIIF 9 tiene vigencia a partir del 1 de enero del 2015.

El efectivo y equivalentes al efectivo representa el efectivo en caja y los depósitos a la vista en las entidades bancarias.

Los activos financieros comprenden las cuentas por cobrar a compañía relacionada, principalmente, las cuales son registradas al costo. La Compañía no considera necesario registrar provisiones con cargo a los resultados del año, para cubrir posibles pérdidas de créditos vencidos.

Las propiedades de inversión son inmuebles mantenidos con la finalidad de obtener rentas por arrendamiento y se reconocen por su valor razonable, determinado en base a avalúos realizados por una empresa valuatora independiente.

Las erogaciones por mantenimiento y reparaciones se cargan a gastos al incurrirse en ellas, mientras que las mejoras de importancia se capitalizan. La depreciación se registra con cargo a los resultados del año y se calcula por el método de línea recta, tomando como base la vida útil estimada de los activos relacionados. Los años de vida útil estimada y sus porcentajes de depreciación de las propiedades de inversión son los siguientes:

PREDIALQU S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(Continuación)

AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012

B. RESUMEN DE LAS POLITICAS DE CONTABILIDAD MAS IMPORTANTES (Continuación)

<u>Activos</u>	<u>Años</u>	<u>%</u>
Edificios	20	5

El deterioro de los activos se reconoce cuando los activos están contabilizados por encima del importe que se pueda recuperar, a través de su utilización o de su venta.

Las provisiones se registran cuando la Compañía tiene una obligación presente legal o implícita como resultado de un evento pasado, que es probable que se requiera la salida de recursos para cancelar la obligación y cuyo importe puede ser estimado de forma fiable.

Beneficios a los empleados. - La Compañía no tiene empleados en relación de dependencia, y por lo tanto, no provisiona contablemente la jubilación patronal y la bonificación por desahucio.

Los ingresos ordinarios provenientes del arrendamiento son reconocidos en resultados cuando se realizan.

Los gastos de operaciones se registran por el método de lo devengado, incluyendo los impuestos, contribuciones y otros gastos.

C. ADMINISTRACION DE RIESGOS FINANCIEROS

Las NIIF requieren ciertas revelaciones sobre los factores de riesgos financieros, según se detalla a continuación:

Mercado. - La Compañía opera principalmente en el mercado del alquiler de bienes inmuebles a una compañía relacionada; por esa razón no existe el riesgo en el negocio de la franja de precios de alquiler. Es importante señalar que la política es mantener valores imperantes en el mercado de arrendamientos de propiedades inmobiliarias.

Crédito. - La Compañía no enfrenta riesgos debido a que la cartera está compuesta por créditos de hasta 30 días de plazo promedio; sin embargo, la Compañía considera que es un riesgo moderado y manejable debido a que alquila a sus compañías relacionadas. Además, la Compañía realiza un monitoreo regular sobre la gestión de cobranzas. No asume riesgos por fluctuaciones en los tipos de cambio en virtud de que todas sus operaciones se realizan en dólares de los E. U. de A..

Liquidez. - Este riesgo implica que la Compañía no pueda cumplir con sus obligaciones (laborales y tributarias, principalmente) a medida que vencen. El enfoque utilizado para administrar la liquidez es asegurar, en la mayor medida posible, que siempre contará con la liquidez suficiente para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión o apremio financiero.

PREDIALQU S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(Continuación)

AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012

D. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRITICOS

La Administración efectúa estimaciones y supuestos respecto del futuro, que inciden en la valuación y presentación de algunas partidas de activos y pasivos, y en la determinación de los resultados, así como la revelación de activos y pasivos contingentes. Tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento; sin embargo, hechos posteriores podrían ocasionar que, en ciertos casos, los resultados finales difieran de los montos estimados por la Administración.

Los estimados y criterios utilizados son continuamente evaluados y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo con las circunstancias.

E. CUENTAS POR COBRAR

		<u>2013</u>	<u>2012</u>
Compañía relacionada (ver Nota N)		1,268,700	1,208,740
Varios deudores	(1)	<u>-</u>	<u>5,192</u>
		1,268,700	1,213,932
		=====	=====

(1) Incluye anticipos entregados por varios conceptos.

La cuenta por cobrar a compañía relacionada no tiene fecha de vencimiento ni genera intereses.

F. PROPIEDADES DE INVERSION

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Al costo:		
Saldos al inicio del año	<u>1,875,631</u>	<u>1,875,631</u>
Saldos al final del año	<u>1,875,631</u>	<u>1,871,631</u>
Depreciación acumulada:		
Saldos al inicio del año	1,875,631	1,829,897
Adiciones	<u>-</u>	<u>45,734</u>
Saldos al final del año	<u>1,875,631</u>	<u>1,875,631</u>
Neto	<u>-</u>	<u>-</u>
	=====	=====

G. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
I.V.A. por pagar	385	937
Impuesto a la renta por pagar	<u>17,063</u>	<u>1,573</u>
	17,448	2,510
	=====	=====

PREDIALQU S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(Continuación)

AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012

H. CAPITAL SOCIAL

Está representado por 125 acciones ordinarias y nominativas, autorizadas, suscritas y en circulación, de valor nominal US\$ 10.00 cada una.

I. RESERVA LEGAL

De acuerdo con la legislación vigente en el Ecuador, la Compañía debe transferir el 10% de su ganancia líquida anual a la reserva legal, hasta completar el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los socios, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital.

J. RESULTADOS ACUMULADOS

Este rubro se origina en la aplicación de la Resolución No.SC.ICL.CPAIFRS.G.11.007 emitida por la Superintendencia de Compañías y publicada en el R. O. No. 566 del 28 de octubre del 2011, y se descompone como sigue:

Reserva facultativa.- El saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas de la Compañía y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos, tales como re liquidación de impuestos, etc..

Reserva de capital.- Comprende los saldos que la Compañía registró contablemente como resultado del proceso de conversión de sucres a dólares de los E. U. de A. efectuado por exigencia legal al 31 de marzo del 2000. El saldo acreedor de esta cuenta 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 a los accionistas en el caso de liquidación de la Compañía.

Superávit por revaluación.- Corresponde al avalúo del local comercial ubicado en la ciudad de Guayaquil realizado el 31 de marzo del 2000 por una empresa valuadora independiente. El saldo acreedor de esta cuenta podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto a los accionistas en el caso de liquidación de la Compañía.

Al 31 de diciembre del 2013, la Administración no ha considerado necesario realizar un nuevo avalúo.

K. GASTOS POR NATURALEZA

Los gastos operacionales agrupados de acuerdo a su naturaleza son los siguientes.

	<u>2012</u>	<u>2013</u>
Honorarios profesionales	(2,674)	(800)
Suministros y materiales	(60)	(60)
Impuestos y contribuciones	(3,994)	(3,851)
Depreciación	-	(45,734)
Otros gastos	(178)	(5)
	<u>(6,906)</u>	<u>(50,450)</u>
	=====	=====

PREDIALQU S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(Continuación)

AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012

L. IMPUESTO A LAS GANANCIAS

De acuerdo con la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de Aplicación, la Compañía debe pagar la tarifa impositiva del 22% (23% en año 2012) aplicable a las ganancias sujetas a distribución, o una tarifa impositiva del 12% en el caso de que se reinviertan las ganancias. Sin embargo, dicha Ley establece calcular y efectuar el pago de un anticipo mínimo por concepto de impuesto a la renta, el cual, si es mayor que el valor del impuesto a la renta causado se convierte en pago definitivo de impuesto a la renta.

Una conciliación entre la ganancia contable según estados financieros del año 2013 y la ganancia gravable, es como sigue:

Ganancia después de participación a trabajadores, según estados financieros	124,050
Partidas conciliatorias:	
Gastos no deducibles	<u>80</u>
Ganancia gravable	<u>124,130</u>
 Gasto por impuesto corriente	 27,309

=====

El movimiento de la provisión y liquidación durante el año 2013, fue como sigue:

Retenciones en la fuente	10,246
Provisión del saldo de impuesto a la renta	<u>17,063</u>
 Gasto por impuesto corriente	 27,309
	=====

A la fecha, la entidad tributaria no ha realizado la inspección contable correspondiente.

M. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Hasta el 31 de diciembre del 2013, los saldos y principales transacciones efectuadas con compañías y partes relacionadas, en similares términos y condiciones que con terceros, fueron las siguientes:

Saldos por cobrar (corto plazo) a	
Compañía relacionada (ver Nota E)	
1,268,700	
Arriendos cobrados a compañía relacionada	
128,066	

N. PRECIOS DE TRANSFERENCIA

El Servicio de Rentas Internas emitió el 16 de enero del 2013 la Resolución No.NAC-DGER13-00011, a través de la cual se modificó la Resolución anterior y se determinó cambios en los valores mínimos para los contribuyentes que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas del exterior y/o partes relacionadas locales, así: a) deben presentar el Anexo de Precios de Transferencia si las operaciones fueron por un valor acumulado superior a US\$ 3,000,000, y b) deben presentar tanto el Anexo como el Informe Integral de Precios de Transferencia si las operaciones fueron por un valor acumulado superior a US\$ 6,000,000.

PREDIALQU S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(Continuación)

AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012

O. COMPROMISO

La Compañía ha suscrito un Contrato de arrendamiento de su local situado en el Centro Comercial Albán Borja con una compañía relacionada.

P. HECHOS POSTERIORES DESPUES DEL PERIODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2013 y la fecha de emisión del Informe de auditoría externa (26 de febrero del 2014), no se han producido eventos o transacciones que, en opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros adjuntos.
