

PREDIALQU S. A.

INFORME DE AUDITORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014



Econ. J. Paulino Labre A.

CDLA. LA ALBORADA VI ETAPA
MANZANA 607 - SOLAR 9
TELEFONO: 2249 481
CASILLA: 09-01-10485
GUAYAQUIL - ECUADOR

27 de febrero del 2015

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los señores Accionistas de
Predialqu S. A.
Guayaquil, Ecuador

Informe sobre los estados financieros

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Predialqu S. A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2014 y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables importantes y otras notas explicativas. Los estados financieros del año 2013 se presentan a efectos comparativos con los del año 2014.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera, y del control interno necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de representación errónea material, ya sea por 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. Estas Normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y que la auditoría sea planeada y realizada para obtener seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de representación errónea material.

Una auditoría implica realizar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la valoración de los riesgos de representación errónea, materiales de los estados financieros, ya sea por fraude o error. Al efectuar esas valoraciones de riesgos, el auditor considera el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros por la Compañía, para diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no para expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Empresa. Una auditoría también incluye evaluar lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables efectuadas por la Administración, así como evaluar la presentación general de los estados financieros.



Econ. S. Paulino Labre A.

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

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros anteriormente referidos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Predialqu S. A. al 31 de diciembre del 2014, 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.

Econ. S. Paulino Labre A.

Reg. Nac. 8538

SC-RNAE-2 No. 156

PREDIALQU S. A.

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013

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

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<u>ACTIVOS</u>		
ACTIVOS CORRIENTES		
Efectivo y equivalentes al efectivo	19,197	2,784
Cuentas por cobrar (Nota E)	<u>2,011,997</u>	<u>1,268,700</u>
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	<u>2,031,194</u>	<u>1,271,484</u>
TOTAL ACTIVOS	<u>2,031,194</u>	<u>1,271,484</u>
	=====	=====
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>		
PASIVOS CORRIENTES		
Cuentas por pagar (Nota F)	9,287	-
Otras obligaciones corrientes (Nota G)	<u>16,099</u>	<u>17,448</u>
TOTAL PASIVOS CORRIENTES	<u>25,386</u>	<u>17,448</u>
TOTAL PASIVOS	<u>25,386</u>	<u>17,448</u>
PATRIMONIO		
Capital social (Nota H)	1,250	1,250
Reserva legal (Nota I)	625	625
Resultados acumulados (Nota J)	1,093,558	1,155,420
Ganancia del ejercicio	<u>910,375</u>	<u>96,741</u>
TOTAL PATRIMONIO	<u>2,005,808</u>	<u>1,254,036</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	<u>2,031,194</u>	<u>1,271,484</u>
	=====	=====

Ver notas a los estados financieros.

PREDIALQU S. A.

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL

AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013

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

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Ingresos de Actividades Ordinarias		
Arriendos (Notas M y O)	117,394	128,066
Ganancia en venta de propiedades	820,000	-
Otros ingresos	<u>2,774</u>	<u>2,890</u>
	<u>940,168</u>	<u>130,956</u>
Gastos Operacionales (Nota K)		
Gastos administrativos	<u>(4,303)</u>	<u>(6,906)</u>
Ganancias antes de impuesto a las ganancias	935,865	124,050
Impuesto a las ganancias (Nota L)	<u>(25,490)</u>	<u>(27,309)</u>
RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO	<u>910,375</u> =====	<u>96,741</u> =====

Ver notas a los estados financieros.

PREDIALLOU S. A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

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

	Capital social	Reserva legal	Reserva facultativa	Resultados acumulados		Subtotal	Ganancia del ejercicio	Total
				Reserva de capital	Superávit por revaluación			
Saldo al 31 de diciembre del 2012	1,250	625	54,127	26,327	1,067,231	1,147,685	61,862	1,211,422
Transferencia			61,862			61,862	(61,862)	0
Dividendos pagados			(54,127)			(54,127)		(54,127)
Resultado integral del año							96,741	96,741
Saldo al 31 de diciembre del 2013	1,250	625	61,862	26,327	1,067,231	1,155,420	96,741	1,254,036
Transferencia			96,741			96,741	(96,741)	0
Dividendos pagados			(149,316)			(149,316)		(149,316)
Transferencia a cuentas por pagar			(9,287)			(9,287)		(9,287)
Resultado integral del año							910,375	910,375
Saldo al 31 de diciembre del 2014	1,250	625	-	26,327	1,067,231	1,093,558	910,375	2,005,808

Ver notas a los estados financieros.

PREDIALQU S. A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013

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

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACION		
Resultado integral del año	910,375	96,741
Cambios en activos y pasivos:		
(Aumento) en cuentas por cobrar	(743,297)	(54,767)
(Disminución) en otras obligaciones corrientes	<u>(1,349)</u>	<u>14,937</u>
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	<u>165,729</u>	<u>56,911</u>
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIACION		
Dividendos pagados	<u>(149,316)</u>	<u>(54,127)</u>
Efectivo neto (utilizado en) actividades de financiación	<u>(149,316)</u>	<u>(54,127)</u>
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO		
Aumento neto durante el año	16,413	2,784
Saldo al inicio del año	<u>2,784</u>	<u>-</u>
Saldo al final del año	<u>19,197</u>	<u>2,784</u>
	<u>=====</u>	<u>=====</u>

PREDIALQU S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013

(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 2014 fue autorizada el 10 de febrero del 2015 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 2014, 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 enero del 2014 entraron en vigencia enmiendas a las NIC 1, NIC 16, NIC 19, NIC 27 y se aplican las NIIF 10, NIIF 11, NIIF 12, NIIF 13 y NIIF 14. También 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 y la NIIF 15 a partir del 1 de enero del 2017.

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.

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.

PREDIALQU S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(Continuación)

AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013

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

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.

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.

PREDIALQU S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(Continuación)

AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013

E. CUENTAS POR COBRAR

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Compañía relacionada (ver Nota M)	2,011,997	1,268,700
	=====	=====

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

F. CUENTAS POR PAGAR

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Compañía relacionada (ver Nota M)	9,287	-
	=====	=====

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

G. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
I.V.A. por pagar	-	385
Impuesto a la renta por pagar	16,099	17,063
	16,099	17,448
	=====	=====

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.ICI.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 que incluye:

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..

PREDIALQU S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(Continuación)

AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013

J. RESULTADOS ACUMULADOS (Continuación)

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.

K. GASTOS POR NATURALEZA

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Los gastos operacionales agrupados de acuerdo a su naturaleza, son los siguientes:		
Honorarios profesionales	(1,000)	(2,674)
Suministros y materiales	(48)	(60)
Impuestos y contribuciones	(3,131)	(3,994)
Otros gastos	<u>(124)</u>	<u>(178)</u>
	(4,303)	(6,906)
	====	====

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% 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 2014 y la ganancia gravable, es como sigue:

Ganancia contable, según estados financieros	935,865
Partidas conciliatorias:	
Otras rentas exentas	<u>(820,000)</u>
Ganancia gravable	<u>115,865</u>
Gasto por impuesto corriente	25,490
	=====

PREDIALQU S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(Continuación)

AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013

L. IMPUESTO A LAS GANANCIAS (Continuación)

El movimiento de la provisión y liquidación del impuesto a la renta causado durante el año 2014, fue como sigue:

Retenciones en la fuente	9,391
Provisión del saldo de impuesto a la renta	<u>16,099</u>
Gasto por impuesto corriente	25,490
	=====

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

M. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Hasta el 31 de diciembre del 2014, 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)	2,011,997
Saldos por pagar (corto plazo) a:	
Compañía relacionada (ver Nota F)	9,287
Arriendos cobrados a compañía relacionada	117,394

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.

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

Entre el 31 de diciembre del 2014 y la fecha de emisión del Informe de auditoría externa (27 de febrero del 2015), 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.