

PREDIALQU S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

(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 2012 fue autorizada el 6 de febrero del 2013 por la Administración de la Compañía.

B. RESUMEN DE LAS POLITICAS DE CONTABILIDAD MAS IMPORTANTES

La Compañía mantiene sus registros contables en dólares de los E. U. de A. y los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB). Estos comprenden los estados de situación financiera al 1 de enero del 2011 y 31 de diciembre del 2011 (año de transición) y 31 de diciembre del 2012, los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo, por los años terminados el 31 de diciembre del 2012 y 2011.

Las principales políticas contables adoptadas en la preparación y presentación de los estados financieros adjuntos, son las que se detallan a continuación. Tal como lo requiere la NIIF 1, Adopción por primera vez de las NIIF, éstas políticas han sido diseñadas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2012 y aplicadas de manera uniforme en los ejercicios que se presentan.

Bases de presentación.- Los estados financieros adjuntos por el año terminado el 31 de diciembre del 2012 constituyen los primeros estados financieros preparados de acuerdo con las NIIF, las que han sido adoptadas en el Ecuador, y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas NIIF.

Los estados financieros de la Compañía por el año terminado el 31 de diciembre del 2011, fueron preparados de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), los cuales fueron considerados como los principios de contabilidad previos, tal como se define en la NIIF 1, en lo que tiene relación con la preparación del estado de situación financiera al 1 de enero del 2012, de acuerdo con esta NIIF 1.

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

Las siguientes nuevas Normas: NIIF 9, NIIF 10, NIIF 11, NIIF 12 y NIIF 13, la revisión de la NIC 19, NIC 27 y NIC 28, y algunas modificaciones a las NIC y NIIF, que aún no son efectivas para el ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2012, no han sido aplicadas durante la preparación de estos estados financieros.

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.

PREDIALQU S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(Continuación)

AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

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

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:

<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.

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. FACTORES DEL RIESGO FINANCIERO

Las NIIF requieren ciertas revelaciones sobre los riesgos relacionados con el uso de instrumentos 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 2012 Y 2011

D. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES

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>2012</u>	<u>2011</u>
Compañía relacionada (ver Nota P)	1,208,740	1,092,358
Varios deudores	(1) <u>2,818</u>	<u>200</u>
	1,211,558	1,092,558
	=====	=====

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

(1) Incluye anticipos entregados por varios conceptos.

F. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Crédito fiscal de años anteriores	801	11,652
	===	=====

G. PROPIEDADES DE INVERSION

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Al costo:		
Saldos al comienzo del año	<u>1,875,631</u>	<u>1,875,631</u>
Saldos al final del año	<u>1,875,631</u>	<u>1,875,631</u>
Depreciación acumulada:		
Saldos al comienzo del año	1,829,897	1,829,897
Adiciones	<u>45,734</u>	<u>93,782</u>
Saldos al final del año	<u>1,875,631</u>	<u>1,829,897</u>
Neto	-	45,734
	=====	=====

H. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
I.V.A. por pagar	937	384
	===	=====

PREDIALQU S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(Continuación)

AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

I. CAPITAL SOCIAL

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

J. 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.

K. 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 reliquidación de impuestos, etc..

L. RESERVA DE CAPITAL

De acuerdo con la Resolución No.SC.ICI.CPAIFRS.G.11.07 emitida por la Superintendencia de Compañías y publicada en el Registro Oficial No. 566 del 28 de octubre del 2011, 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.

M. SUPERAVIT POR REVALUACION

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 de esta cuenta podrá capitalizarse en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas, si las hubieren; absorber pérdidas o ser devuelto a los accionistas en el caso de liquidación de la Compañía.

Al 31 de diciembre del 2012, la Administración no ha considerado necesario realizar un nuevo avalúo.

N. GASTOS POR NATURALEZA

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

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Honorarios profesionales	(800)	(311)
Suministros y materiales	(60)	(46)
Impuestos y contribuciones	(3,851)	(3,682)
Depreciación	(45,734)	(93,782)
Otros gastos	<u>(5)</u>	<u>(7)</u>
	<u>(50,450)</u>	<u>(97,828)</u>
	=====	=====

O. 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 23% (24% en año 2011) aplicable a las ganancias sujetas a distribución, o una tarifa impositiva del 13% 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.

PREDIALQU S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(Continuación)

AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

O. IMPUESTO A LAS GANANCIAS (Continuación)

Una conciliación entre la ganancia contable según estados financieros del año 2012 y la ganancia gravable, es como sigue:

Ganancia después de participación a trabajadores, según estados financieros	80,340
Partidas conciliatorias:	
Gastos no deducibles	-
Ganancia gravable	<u>80,340</u>
 Gasto por impuesto corriente	 18,478 =====
 El movimiento de la provisión (y liquidación) durante el año 2012, fue como sigue:	
Retenciones en la fuente	10,245
Crédito fiscal de años anteriores	9,034
Saldo a favor de la Compañía	<u>(801)</u>
 Gasto por impuesto corriente	 18,478 =====

A la fecha, la Compañía no ha sido fiscalizada por las autoridades tributarias.

P. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Hasta el 31 de diciembre del 2012, 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)	1,208,740
Arrendos cobrados a compañía relacionada	128,066

Q. 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.

R. COMPROMISOS

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

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

Entre el 31 de diciembre del 2012 y la fecha de emisión del Informe de auditoría externa (26 de febrero del 2013), 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.

PREDIALQU S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(Continuación)

AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

T. ADOPCION DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA (NIIF)

Según Resolución No. 06.Q.ICI. 004 del 21 de agosto del 2006, la Superintendencia de Compañías estableció 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 del 2009, la cual fue ratificada con la Resolución No. ADM 08199 del 3 de julio del 2008.

Posteriormente, la Superintendencia de Compañías dictó la Resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008, en la cual introdujo un Cronograma de implementación, para la aplicación obligatoria de las NIIF, estableciendo tres (3) grupos.

Los estados financieros de la Compañía por el ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2011 son los primeros estados financieros preparados de acuerdo con las NIIF, según lo establecido en la NIIF 1. La Compañía ha fijado como fecha de transición el 1 de enero del 2010 y ha preparado su balance de apertura bajo NIIF a dicha fecha.

Como parte del proceso de transición, el 12 de diciembre del 2011 la Compañía ha presentado a la Superintendencia de Compañías el Cronograma de implementación, el cual contiene la información siguiente:

- El plan de capacitación.
- El plan de implementación.
- El diagnóstico conceptual de los principales impactos

La información antes mencionada fue aprobada por la Junta General de Accionistas celebrada el 29 de septiembre del 2011.

De acuerdo con la NIIF 1, para elaborar los estados financieros antes mencionados, se han aplicado las excepciones obligatorias y se ha considerado el impacto de aplicar las exenciones optativas a la aplicación retroactiva de las NIIF.

Las exenciones optativas establecidas por la NIIF 1 no fueron aplicadas por la Compañía por no ser aplicables a su actividad o por estar referidas a partidas en las que no se identificaron diferencias de práctica contable entre las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) y las NIIF.

Conciliación entre las NEC y las NIIF

Las conciliaciones presentadas a continuación, muestran la cuantificación del impacto de la transición a las NIIF en los estados financieros de la Compañía, según el siguiente detalle:

Conciliación del patrimonio

En el proceso de adopción de las NIIF no se identificaron diferencias conceptuales significativas entre éstas y las NEC. La conciliación presentada a continuación describe los ajustes efectuados por la Compañía en sus estados financieros de acuerdo con las NIIF, que no fue reconocido en los estados financieros de acuerdo con las NEC por consideraciones de materialidad:

PREDIALQU S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(Continuación)

AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

T. ADOPCION DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA (NIIF) (Cont.)

	Diciembre 31 <u>del 2011</u>	Diciembre 31 <u>del 2010</u>
Total patrimonio de acuerdo a las NEC	<u>1,149,944</u>	<u>1,124,646</u>
Total patrimonio de acuerdo a las NIIF	1,149,944 =====	1,124,646 =====

No hubieron ajustes al 31 de diciembre del 2010 y 2011 (final período de transición) y por lo tanto no hubo nada que registrar en enero del 2012. La conciliación del patrimonio bajo NEC y el patrimonio bajo NIIF, al 31 de diciembre del 2010 y 31 de diciembre del 2011 (período de transición) fue aprobada el 29 de septiembre del 2011 y el 15 de marzo del 2012 por la Junta General de Accionistas.

A continuación se adjuntan el balance general (de apertura) al 31 de diciembre del 2010 y el balance general (final período de transición) al 31 de diciembre del 2011:

PREDIALQU S. A.  
**BALANCE GENERAL (DE APERTURA)**  
**31 DE DICIEMBRE DEL 2010**  
(Expresados en dólares de los E. U. de A.)

CUENTAS	SALDOS NEC	AJUSTES DE CONVERSIÓN		SALDOS NIIF
		DEBE	HABER	
<b><u>ACTIVOS</u></b>				
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>				
Efectivo y equivalentes al efectivo				
Cuentas por cobrar	966,106			966,106
Provisión cuentas incobrables				
Inventarios				
Activos por impuestos corrientes	19,358			19,358
Otros activos corrientes				
<b>TOTAL ACTIVOS CORRIENTES</b>	<b>985,464</b>			<b>985,464</b>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES</b>				
Propiedades de inversión	1,875,631			1,875,631
Depreciación acumulada	(1,736,115)			(1,736,115)
Otros activos no corrientes				
<b>TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES</b>	<b>139,516</b>			<b>139,516</b>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>1,124,980</b>			<b>1,124,980</b>
<b><u>PASIVOS</u></b>				
<b>PASIVOS CORRIENTES</b>				
Cuentas por pagar				
Otras obligaciones corrientes	334			334
<b>TOTAL PASIVOS CORRIENTES</b>	<b>334</b>			<b>334</b>
<b>TOTAL PASIVOS</b>	<b>334</b>			<b>334</b>
<b><u>PATRIMONIO</u></b>				
Capital suscrito	1,250			1,250
Reserva legal	625			625
Reserva facultativa	21,614			21,614
Reserva de capital	26,327			26,327
Reserva por valuación	1,067,231			1,067,231
Resultado por adopción 1ª. vez de NIIF	0			0
Ganancia del ejercicio	7,599			7,599
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>1,124,646</b>			<b>1,124,646</b>
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO</b>	<b>1,124,980</b>			<b>1,124,980</b>

PREDIALQU S. A.  
 BALANCE GENERAL (FINAL PERIODO DE TRANSICION)  
 31 DE DICIEMBRE DEL 2011  
 (Expresados en dólares de los E. U. de A.)

	SALDOS NEC	AJUSTES DE CONVERSIÓN		SALDOS NIIF
		DEBE	HABER	
<u>ACTIVOS</u>				
ACTIVOS CORRIENTES				
Efectivo y equivalentes al efectivo				
Cuentas por cobrar	1,092,558			1,092,558
Provisión cuentas incobrables				
Inventarios				
Activos por impuestos corrientes	11,652			11,652
Otros activos corrientes				
<b>TOTAL ACTIVOS CORRIENTES</b>	<b>1,104,210</b>			<b>1,104,210</b>
ACTIVOS NO CORRIENTES				
Propiedades de inversión	1,875,631			1,875,631
Depreciación acumulada	(1,829,897)			(1,829,897)
Otros activos no corrientes				
<b>TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES</b>	<b>45,734</b>			<b>45,734</b>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>1,149,944</b>			<b>1,149,944</b>
<u>PASIVOS</u>				
PASIVOS CORRIENTES				
Cuentas por pagar				
Otras obligaciones corrientes	384			384
<b>TOTAL PASIVOS CORRIENTES</b>	<b>384</b>			<b>384</b>
<b>TOTAL PASIVOS</b>	<b>384</b>			<b>384</b>
<u>PATRIMONIO</u>				
Capital suscrito	1,250			1,250
Reserva legal	625			625
Reserva facultativa	29,213			29,213
Reserva de capital	26,327			26,327
Reserva por valuación	1,067,231			1,067,231
Resultado por adopción 1ª vez de NIIF	0			0
Ganancia del ejercicio	24,914			24,914
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>1,149,560</b>			<b>1,149,560</b>
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO</b>	<b>1,149,944</b>			<b>1,149,944</b>