

**Inmobiliaria Pedralba S.A.**

Estados financieros al 31 de diciembre de 2012  
junto con el informe de los auditores independientes

# **Inmobiliaria Pedralba S.A.**

Estados financieros al 31 de diciembre de 2012  
junto con el informe de los auditores independientes

## **Contenido**

### **Informe de los auditores independientes**

### **Estados financieros**

Estado de Situación Financiera .....	1
Estados de resultados integrales .....	2
Estados de cambios en el patrimonio de los accionistas .....	3
Estados de flujos de efectivo .....	4
Notas a los estados financieros .....	5

## **Informe de los Auditores Independientes**

### **A los Accionistas de Inmobiliaria Pedralba S.A.:**

#### **Informe sobre los estados financieros**

1. Hemos auditado el estado de situación financiera adjunto de **Inmobiliaria Pedralba S.A.**, al 31 de Diciembre de 2012, y los correspondientes estados de resultados integrales, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables importantes y otras notas aclaratorias.

#### **Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros**

2. La Administración de la Compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera NIIF), y del control interno necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de distorsiones significativas debido a fraude o error.

#### **Responsabilidad del Auditor**

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros en base a nuestra auditoría. Nuestra auditoría se efectuó de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Estas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y planifiquemos y realicemos las auditorías para obtener certeza razonable de que los estados financieros no están afectados por distorsiones significativas.

Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos destinados a la obtención de evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor e incluyen la evaluación del riesgo de distorsiones significativas en los estados financieros por fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes de la Compañía, para la preparación y presentación razonable de sus estados financieros a fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados 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 los principios de contabilidad utilizados son apropiados y que las estimaciones contables hechas por la Administración 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.

## Informe de los auditores independientes (continuación)

### Opinión

4. En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el primer párrafo, presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Inmobiliaria Pedralba S.A., al 31 de Diciembre de 2012, los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo, por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

### Asuntos que requieren énfasis

5. Tal como se menciona en la Nota 4, a los estados financieros al 31 de diciembre de 2012, la Administración de Inmobiliaria Pedralba S.A., adoptó por primera vez las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Para propósitos de presentación comparativa los estados financieros al año terminado al 31 de diciembre de 2011 y 1 de enero de 2011, no auditados bajo NIIF, han sido preparados siguiendo los lineamientos de la NIIF 1 "Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera". Los efectos de esta primera adopción de las NIIF, se detallan en la Nota 4.

*M. B. A. Cía. Ltda.*

SC-RNAE No. 563

*Fernando Tarapué*

**Fernando Tarapué**

**RNCPA No. 30739**

Quito, Ecuador

Agosto 31 de 2013

# Inmobiliaria Pedralba S.A.

## Estado de Situación Financiera

Al 31 de diciembre de 2012

Expresados en US Dólares.

	<u>Nota</u>	<u>31 de Diciembre de</u>		<u>Enero 1 de</u>
		<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2011</u>
<b>Activos</b>				
<b>Activos corrientes:</b>				
Efectivo en caja y bancos	<b>6</b>	\$ 116,566	\$ 120,810	\$ 99
Otras cuentas por cobrar, neto	<b>7</b>	2,026,480	37,810	98,990
Compañías relacionadas por cobrar	<b>8</b>	1,065,000	2,028	145,058
Total activos corrientes		3,208,046	160,648	244,147
<b>Activos no corrientes:</b>				
Activos fijos, neto	<b>9</b>	985,400	990,600	23,678
Inversiones en acciones	<b>10</b>	746,157	2,398,126	2,091,803
Activos destinados para la venta	<b>11</b>	236,250	236,250	236,250
Inversiones inmobiliarias	<b>12</b>	341,643	380,113	335,220
		<u>2,309,450</u>	<u>4,005,089</u>	<u>2,686,951</u>
<b>Total activos</b>		<u>5,517,496</u>	<u>4,165,737</u>	<u>2,931,098</u>
<b>Pasivo y patrimonio de los accionistas</b>				
<b>Pasivo corriente:</b>				
Sobregiro bancario		105,064	23,865	49,033
Cuentas por pagar	<b>13</b>	521,312	297,409	187,766
<b>Total pasivo corriente</b>		626,376	321,274	236,799
<b>Patrimonio de los accionistas:</b>				
Capital pagado	<b>15</b>	120,200	120,200	120,200
Reserva legal		96,859	96,859	96,859
Resultados acumulados		4,674,061	3,627,404	2,477,240
<b>Total patrimonio de los accionistas</b>		<u>4,891,120</u>	<u>3,844,463</u>	<u>2,694,299</u>
<b>Total pasivo y patrimonio de los accionistas</b>		<u>\$ 5,517,496</u>	<u>\$ 4,165,737</u>	<u>\$ 2,931,098</u>

Sr. Carlos Ponce  
Gerente General

Sr. Marcelo Calero  
Contador

# Inmobiliaria Pedralba S.A.

## Estado de resultados Integrales

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2012

Expresados en US Dólares

	<u>Notas</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<b>Gastos de operación:</b>			
Otros ingresos		\$ 177,981	\$ 48,933
Administrativos		(341,285)	(247,898)
<b>Pérdida en resultados operacionales</b>		<u>(163,304)</u>	<u>(198,965)</u>
<b>Otros resultados integrales:</b>			
Inversiones a valor de participación patrimonial		1,600,587	306,323
Dividendos recibidos	<b>10</b>	51,000	68,312
Pérdida en venta de inversiones en acciones	<b>10</b>	(265,957)	-
Utilidad en otros resultados integrales		<u>1,385,630</u>	<u>374,635</u>
<b>Resultado integral neto</b>		<u>\$ 1,222,326</u>	<u>\$ 175,670</u>

---

**Sr. Carlos Ponce**  
Gerente General

---

**Sr. Marcelo Calero**  
Contador

# Inmobiliaria Pedralba S.A.

## Estado de cambios en el patrimonio de los accionistas

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2012

Expresados en US Dólares

	Resultados acumulados						Total
	Capital	Legal	Facultativa	Reserva de Capital	Superávit por revaluación de activos fijos	Utilidades acumuladas	
<b>Saldos al 1 de enero de 2011 en NEC</b>	\$ 120,200	96,859	10,352	1,789,915	-	676,973	\$ 2,694,299
Ajustes por conversión a NIIF	-	-	-	-	-	-	-
<b>Saldos al 1 de enero de 2011 bajo NIIF</b>	120,200	96,859	10,352	1,789,915	-	676,973	2,694,299
Superávit por revaluación de activos	-	-	-	-	974,494	-	974,494
Utilidad neta del año	-	-	-	-	-	175,670	175,670
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2011</b>	<b>120,200</b>	<b>96,859</b>	<b>10,352</b>	<b>1,789,915</b>	<b>974,494</b>	<b>852,643</b>	<b>3,844,463</b>
Dividendos	-	-	-	-	-	(175,669)	(175,669)
Utilidad neta del año	-	-	-	-	-	1,222,326	1,222,326
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2012</b>	<b>\$ 120,200</b>	<b>96,859</b>	<b>10,352</b>	<b>1,789,915</b>	<b>974,494</b>	<b>1,899,300</b>	<b>\$ 4,891,120</b>

Sr. Carlos Ponce  
Gerente General

Sr. Marcelo Calero  
Contador

# Inmobiliaria Pedralba S.A.

## Estado de flujos de efectivo

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2012

Expresados en US Dólares.

	2012	2011
<b>Flujos de efectivo en actividades de operación:</b>		
Efectivo recibido por dividendos	\$ 51,000	\$ 68,312
Efectivo por préstamos	189,311	159,317
Efectivo pagado	(73,712)	(130,682)
Intereses ganados y otros ingresos	-	48,933
<b>Efectivo neto provisto (utilizado) en actividades de operación</b>	<b>166,599</b>	<b>145,880</b>
<b>Flujos de efectivo en actividades de inversión:</b>		
Compra de inversiones en acciones	(13,401)	-
Proveniente de la venta de inversiones en acciones	1,000,000	-
<b>Efectivo neto provisto (utilizado) en actividades de inversión</b>	<b>986,599</b>	<b>-</b>
<b>Flujos de efectivo en actividades de financiamiento:</b>		
Sobregiro bancario	81,199	(25,169)
Préstamos a compañías relacionadas	(1,062,972)	-
Dividendos pagados	(175,669)	-
<b>Efectivo neto (utilizado) provisto en actividades de financiamiento</b>	<b>(1,157,442)</b>	<b>(25,169)</b>
<b>Aumento (disminución) neto de efectivo en caja y bancos</b>	<b>(4,244)</b>	<b>120,711</b>
<b>Efectivo en caja y bancos al inicio del año</b>	<b>120,810</b>	<b>99</b>
<b>Efectivo en caja y bancos al fin del año</b>	<b>116,566</b>	<b>120,810</b>
<b>Conciliación de la utilidad neta con el efectivo neto provisto (utilizado) en actividades de operación:</b>		
Utilidad neta	1,222,326	175,670
Ajustes por:		
Depreciaciones	5,200	7,572
Ajuste de inversiones en acciones	(1,600,587)	(306,322)
Pérdida en venta de acciones (Provisiones de gastos)	265,957	172,000
<b>Efectivo proveniente de actividades de operación antes de cambios en el capital de trabajo:</b>		
Disminución (aumento) en cuentas por cobrar	49,800	159,317
(Disminución) en cuentas por pagar	223,903	(62,357)
<b>Efectivo neto provisto (utilizado) en actividades de operación</b>	<b>\$ 166,599</b>	<b>\$ 145,880</b>

Sr. Carlos Ponce  
Gerente General

Sr. Marcelo Calero  
Contador

Las notas adjuntas, son parte integrante de los estados financieros.



# Inmobiliaria Pedralba S.A.

## Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2012

### 1. Operaciones

Inmobiliaria Pedralba S.A., fue constituida en Ecuador el 23 de Septiembre de 1980, su principal actividad es la compra, venta, arrendamiento y permuta de inmuebles, la construcción, urbanización y demás actividades relacionadas con el negocio inmobiliario, además de administrar empresas y compañías, compra, venta, importación y exportación, representación, distribución y comercialización de toda clase de bienes muebles y todo tipo de mercaderías, productos agrícolas e industriales, representación, agencia, asociación con personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras con actividades afines. Adicionalmente, podrá intervenir como socio o accionista en la formación de toda clase de sociedades o compañías, aportar a las mismas o adquirir, tener o poseer acciones, obligaciones o participaciones de otras compañías.

### 2. Declaración de cumplimiento

La Junta General de Accionistas, decidió la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera, para la preparación y presentación de los estados financieros para el año terminado el 31 de diciembre de 2012, como información oficial en cumplimiento de las resoluciones emitidas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

Los estados financieros adjuntos han sido preparados sobre la base de las Normas Internacionales de Contabilidad, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), que son efectivas para los ejercicios que comenzaron el 1 de enero de 2009, y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales. Los estados financieros al 31 de diciembre de 2011, fueron preparados de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad, siendo estos estados financieros, los primeros preparados bajo NIIF, los cuales han sido preparados sobre la base del costo histórico.

Se consideró como fecha de transición el 1 de enero de 2011, para efectos de la preparación del primer juego de estados financieros a esa fecha bajo NIIF.

La Compañía al estar en el tercer grupo, ha dado cumplimiento a lo establecido en la Resolución No.08.G.DSC.010, del 20 de noviembre de 2008, emitida por la Superintendencia de Compañías mediante la cual estableció el cronograma de aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Los presentes estados financieros han sido preparados de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF o IFRS en su sigla en inglés), las cuales han sido adoptadas íntegramente en Ecuador por la Superintendencia de Compañías, y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de la referida norma. En adelante pueden utilizarse las denominaciones NIIF o IFRS indistintamente.

### 3. Resumen de las principales políticas de contabilidad

De acuerdo con las NIIF, los estados financieros de una entidad que posee subsidiarias (entidades controladas) se preparan sobre una base consolidada. Sin embargo, es permitido que se preparen estados financieros individuales de la empresa controlante, denominados estados financieros

# Inmobiliaria Pedralba S.A.

## Notas a los estados financieros (continuación)

separados, ya sea por requerimiento de la legislación del país de la Compañía o por decisión voluntaria de la misma.

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2011 y anteriores, fueron preparados de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), siendo el 31 de diciembre de 2012, los primeros estados financieros preparados bajo NIIF, los cuales han sido preparados sobre la base del costo histórico.

Los estados financieros separados adjuntos correspondientes al 31 de diciembre de 2011, reflejan la actividad individual de la Compañía, sin incluir los efectos de la consolidación con los estados financieros de la Subsidiaria.

Los estados financieros por el año terminado el 31 de Diciembre de 2012, fueron aprobados por la Gerencia, quien considera que estos estados financieros serán aprobados por la Junta de Accionistas, sin modificaciones.

Las principales políticas de contabilidad son las siguientes:

### 3.1 Estimaciones contables significativas

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la Gerencia General, que manifiesta expresamente que se han aplicado en su totalidad los principios y criterios incluidos en las NIIF.

La preparación de los estados financieros de conformidad con NIIF, requieren que la Administración realice juicios, estimaciones y suposiciones contables que afectan a los importes de los activos y pasivos y la revelación de pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros. Las estimaciones son evaluadas anualmente y se basan en el criterio de la administración. Sin embargo, los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las siguientes estimaciones han sido incluidas en los estados financieros de la Compañía al cierre del ejercicio: Provisión para cuentas incobrables, deterioro del valor de los activos financieros, impuestos y provisiones.

Estas estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible en la fecha de emisión de los presentes estados financieros, pero es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos períodos, lo que se haría de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en los correspondientes estados financieros futuros, según lo establecido en la Sección 10 de las NIIF para PYMES.

### 3.2. Efectivo y equivalentes de efectivo

En este elemento del estado de situación financiera se registra el efectivo en caja y el efectivo disponible en bancos, los cuales se registran a su valor nominal, los mismos que no tienen riesgo significativo de cambios de su valor.

# Inmobiliaria Pedralba S.A.

## Notas a los estados financieros (continuación)

### 3.3. Activos y pasivos financieros

#### 3.3.1 Clasificación

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: “activos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas”, “préstamos y cuentas por cobrar”, “activos mantenidos hasta su vencimiento”, “activos financieros disponibles para la venta”. Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: “pasivos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas” y “otros pasivos financieros”. La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos. La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre de 2012, 2011 y al 1 de enero de 2011, la Compañía mantuvo activos financieros en las categorías de “préstamos y otras cuentas por cobrar”. De igual forma, la Compañía solo mantuvo pasivos financieros en la categoría de “otros pasivos financieros” cuyas características se explican a continuación:

#### **Préstamos y otras cuentas por cobrar**

Los préstamos y otras cuentas por cobrar no derivados con pagos fijos o determinables, que no se negocian en un mercado activo, son clasificados como préstamos y partidas a cobrar. Estas partidas se incluyen en el activo corriente excepto por los vencimientos mayores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera.

#### **Otros pasivos financieros**

Representados en el estado de situación financiera por cuentas por pagar a entidades relacionadas, proveedores y otras cuentas por pagar. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados a partir de la fecha del cierre del estado de situación financiera.

#### 3.3.2 Reconocimiento medición inicial y posterior

La Compañía reconoce un activo o pasivo financiero cuando se compromete a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, siempre y cuando este sea significativo.

Se entiende por valor razonable de un instrumento financiero en una fecha dada, el importe por el que podría ser comprado o vendido en esa fecha entre dos partes informadas en la materia, y en condiciones de independencia mutua, que actúen libre y prudentemente. La referencia más objetiva y habitual del valor razonable de un instrumento financiero es el precio que se pagaría por él en un mercado organizado (“precio de cotización” o “precio de mercado”). Si este precio de mercado no puede ser

# Inmobiliaria Pedralba S.A.

## Notas a los estados financieros (continuación)

estimado de manera objetiva y fiable para un determinado instrumento financiero, se recurre para estimar su valor razonable al establecido en transacciones recientes de instrumentos análogos o al valor actual descontado de todos los flujos de caja futuros (cobros o pagos), aplicando un tipo de interés de mercado para instrumentos financieros similares (mismo plazo, moneda, tipo de tasa de interés y misma calificación de riesgo equivalente).

Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía mide los mismos como sigue:

### Cuentas por cobrar

- **Préstamos y cuentas por cobrar**

Se valoran a su “costo amortizado” reconociendo en las cuentas de resultados los intereses devengados en función de su tasa de interés efectiva (TIR). Por costo amortizado se entiende el costo inicial menos los cobros del principal más o menos la amortización acumulada de la diferencia entre los importes inicial y al vencimiento, teniendo en cuenta potenciales reducciones por deterioro o impago.

La tasa de interés efectiva es la tasa de actualización que iguala exactamente el valor de un instrumento financiero a la totalidad de sus flujos de efectivo estimados por todos los conceptos a lo largo de su vida remanente. Para los instrumentos financieros a tasa de interés fija, la tasa de interés efectiva coincide con la tasa de interés contractual establecida en el momento de su adquisición más, en su caso, las comisiones que, por su naturaleza, sean asimilables a una tasa de interés. En los instrumentos financieros a tasas de interés variable, la tasa de interés efectiva coincide con la tasa de rendimiento vigente por todos los conceptos hasta la primera revisión del tipo de interés de referencia que vaya a tener lugar.

Los ingresos por intereses son reconocidos utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para aquellas cuentas por cobrar a corto plazo en las que su reconocimiento se considera no significativo.

- **Cuentas por cobrar relacionadas**

Estas cuentas corresponden principalmente a los valores pendientes de cobro por el préstamo realizado a la Compañía Relacionada Automotores Continental. Las cuales se esperan cobrar en un año o menos y se clasifican como activos corrientes. De extenderse el plazo, esta cuenta se reclasificará como parte de los activos no corrientes. El plazo de crédito es de 1 y 90 días respectivamente y no se mantienen saldos vencidos, la Compañía realiza estimaciones de deterioro por estas cuentas a cobrar. Estos elementos se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado.

- **Otras cuentas por cobrar**

# Inmobiliaria Pedralba S.A.

## Notas a los estados financieros (continuación)

Constituyen principalmente los anticipos a proveedores, cuentas por cobrar empleados y otras que se liquidan en el corto plazo. Se registran al valor nominal que es el equivalente a su costo amortizado.

### Otros pasivos financieros:

Se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- **Cuentas por pagar comerciales:**

Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores locales, se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son pagaderas entre 30 y 60 días. En caso de que sus plazos pactados de pago sean mayores a 12 meses, se presentan como pasivos no corrientes y no generan intereses.

- **Cuentas por pagar compañías relacionadas:**

Representan las obligaciones de pago principalmente por préstamos que son exigibles por parte del acreedor en el corto plazo. No devengan intereses y se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado.

### 3.3.3 Baja de cuentas

Un activo financiero se da de baja cuando expiraron los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo. Un pasivo financiero se da de baja cuando la obligación establecida contractualmente se haya pagado o cancelado o esté vencida.

### 3.3.4 Deterioro del valor de los activos financieros

Al cierre del año, la Administración de la compañía evalúa si existen evidencias de que un activo financiero o un grupo de activos financieros se encuentran deteriorados en su valor. Un activo financiero o grupo de activos financieros se consideran deteriorados en su valor solamente si existe evidencia objetiva de deterioro de ese valor como resultado de uno o más eventos ocurridos después del reconocimiento inicial del activo, y ese evento que causa la pérdida tiene impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados generados por el activo financiero o el grupo de activos financieros, y ese impacto puede estimarse con fiabilidad. La evidencia de un deterioro podría incluir, entre otros indicios que el deudor o grupo de deudores se encuentran en dificultades financieras significativas, el incumplimiento o mora en los pagos de la deuda por capital o intereses, la probabilidad de que se declaren en quiebra u adopten otra forma de reorganización financiera, o cuando datos observables indiquen que existe una disminución medible en los flujos de efectivo futuros estimados, así como cambios adversos en el estado de los pagos en mora, o en las condiciones económicas que se correlacionan con los incumplimientos.

# Inmobiliaria Pedralba S.A.

## Notas a los estados financieros (continuación)

### 3.3.5 Compensación de instrumentos financieros

Los activos financieros y los pasivos financieros se compensan de manera que se informa el importe neto en el estado de situación financiera, solamente si existe un derecho actual legalmente exigible de compensar los importes reconocidos, y existe la intención de liquidarlos por el importe neto, o de realizar los activos y cancelar los pasivos en forma simultánea.

### 3.4. Deterioro del valor de los activos

A lo largo del ejercicio, y fundamentalmente en la fecha de cierre del mismo, se evalúa si existe algún indicio que algún activo hubiera podido sufrir una pérdida por deterioro. En caso que exista algún indicio se realiza una estimación del monto recuperable de dicho activo para determinar, el monto del deterioro. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de caja de forma independiente, se estima la recuperabilidad de las unidades generadoras de efectivo a la que pertenece el activo, entendiendo como tal el menor grupo identificable de activos que genera entradas de efectivo independientes. El monto recuperable corresponde al mayor valor entre el valor justo de los activos, menos los costos estimados de ventas, y el valor en uso (valor actual de los flujos futuros que se estima generará el activo o la unidad generadora de efectivo).

En caso que el monto recuperable sea inferior al valor neto en libros del activo, se registra la correspondiente pérdida por deterioro por la diferencia, con cargo al rubro "Depreciaciones" del estado de resultados.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en ejercicios anteriores, son reversadas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su monto recuperable, aumentando el valor del activo con abono a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse realizado el ajuste contable.

### 3.5. Inversiones en proyectos inmobiliarios

Las inversiones en proyectos inmobiliarios se registran bajo el método del costo y los ingresos se reconocen en el estado de resultados sólo en la medida en que se reciben las distribuciones de las ganancias acumuladas en los proyectos.

### 3.6. Inversiones en asociadas

Las inversiones en acciones en una compañía subsidiaria y en asociadas se registran al costo histórico.

### 3.7. Provisiones

Los pasivos de montos o vencimientos inciertos existentes a la fecha de los estados financieros, surgidas como consecuencia de hechos pasados de los que pueden derivarse disminuciones patrimoniales de probable materialización, se registran en el estado de situación financiera como provisiones por el valor actual del monto más probable que se estima que tendrá que desembolsar para pagar la obligación. Las provisiones son revisadas a la fecha del balance y ajustadas a la mejor estimación de esa fecha.

# Inmobiliaria Pedralba S.A.

## Notas a los estados financieros (continuación)

Los montos reconocidos como provisiones son la mejor estimación con la información disponible en la fecha de la emisión de los estados financieros, del desembolso necesario para liquidar la obligación presente y son re-estimadas en cada cierre contable posterior.

### 3.8. Impuesto a la renta

El impuesto a la renta se carga a los resultados del año sobre la base imponible determinada en la Nota 16, y está constituida a la tasa del 23%.

### 3.9. Impuesto a la renta diferido

El impuesto diferido se reconoce mediante el método del pasivo sobre las diferencias temporarias entre las bases impositivas de los activos y pasivos y sus importes en libros a la fecha del balance. Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen por todas las diferencias temporarias imponibles, mientras que los impuestos por activos diferidos se reconocen por todas las diferencias temporarias deducibles.

El activo por impuesto diferido se revisa al final del cierre del período sobre el cual se informa y se reduce en la medida en que ya no es probable la existencia de ganancias imponibles futuras. Los activos y pasivos por impuestos diferidos, son medidos a las tasas de impuesto a la renta vigentes a la fecha en que se estiman que las diferencias temporarias se reversen, considerando las tasas del impuesto a la renta vigente en las leyes ecuatorianas, para el año 2011, la tasa de impuesto fue del 24% para el 2012 el 23% y a partir del 2013 el 22%.

### 3.10. Reconocimiento de ingresos extraordinarios

Los ingresos extraordinarios producto de los dividendos, son reconocidos por el valor razonable de la contraprestación recibida.

Los ingresos por intereses se contabilizan considerando la tasa de interés efectiva aplicable al principal pendiente de amortizar durante el período de devengo correspondiente.

### 3.11. Dividendos

La distribución de dividendos se deduce del patrimonio y se reconocen como pasivos corrientes en los estados financieros en el período en el que los accionistas aprueban la distribución.

### 3.12. Reconocimiento de gastos

Los gastos se reconocen en los resultados cuando tiene lugar una disminución en los beneficios económicos futuros relacionados con una reducción de un activo, o un incremento de un pasivo, que se puede medir de forma fiable. Esto implica que el registro de un gasto tiene lugar en forma simultánea al registro del incremento del pasivo o la reducción del activo.

# Inmobiliaria Pedralba S.A.

## Notas a los estados financieros (continuación)

### 3.13. Reserva legal

La Ley de Compañías requiere que se transfiera a la reserva legal por lo menos el 10% de la utilidad neta anual, hasta que la reserva llegue por lo menos al 50% del capital social. Dicha reserva no puede distribuirse como dividendo en efectivo, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede utilizarse para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse.

### 3.14. Resultados acumulados por adopción por primera vez de las NIIF.

Conforme a la Resolución No. SC. ICI. CPA. IFRS. G.11.007 del 9 de septiembre de 2011, emitida por la Superintendencia de Compañías, el saldo acreedor proveniente de los ajustes por adopción de las NIIF, por primera vez, podrá ser absorbido 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. De registrar un saldo deudor en la subcuenta "Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF, éste podrá ser absorbido por los Resultados Acumulados y los del último ejercicio económico concluido, si los hubiere.

### 3.15. Estado de flujos de efectivo

El estado de flujos informa los movimientos de caja realizados durante el ejercicio, determinados por el método directo. En estos estados de flujos de efectivo se utilizan los siguientes conceptos:

- **Flujos de efectivo:** Entradas y salidas de efectivo o de otros medios equivalentes, entendiendo por éstos las inversiones a plazo inferior a tres meses de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
- **Actividades de operación:** Son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiamiento.
- **Actividades de inversión:** Las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
- **Actividades de financiamiento:** Actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos de carácter financiero.

### 3.16. Registros contables y unidad monetaria

Los registros contables de la Compañía se llevan en Dólares de E.U.A., que es la moneda de curso legal del Ecuador.

## 4. Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF.



# Inmobiliaria Pedralba S.A.

## Notas a los estados financieros (continuación)

Los estados financieros correspondientes al año terminado al 31 de diciembre de 2012, son los primeros estados financieros que se preparan bajo NIIF. La compañía ha preparado su estado de situación financiera al 1 de enero de 2011, siendo los estados financieros correspondientes al año terminado al 31 de diciembre de 2011, los primeros estados financieros que se preparan bajo NIIF. Al 31 de diciembre de 2011, no se presentan ajustes significativos que afecten la situación financiera de la Compañía.

### 5. Instrumentos financieros por categoría.

Los instrumentos financieros al 31 de diciembre de 2012, se conforman de la siguiente manera:

	31 de diciembre de				1 de enero	
	2012		2011		2011	
	Corriente	No Corriente	Corriente	No Corriente	Corriente	No Corriente
<b>Activos financieros medidos a valor nominal:</b>						
Efectivo en bancos	116,566	-	120,810	-	99	-
<b>Activos financieros medidos al costo amortizado</b>						
Otras cuentas por cobrar	2,026,480	-	37,810	-	98,990	-
Compañías relacionadas	1,065,000	-	2,028	-	145,058	-
<b>Total activos financieros</b>	<b>3,208,046</b>	<b>-</b>	<b>160,648</b>	<b>-</b>	<b>244,147</b>	<b>-</b>
<b>Pasivos financieros medidos al costo amortizado:</b>						
Cuentas por pagar	521,312	-	297,409	-	187,766	-
<b>Total pasivos financieros</b>	<b>521,312</b>	<b>-</b>	<b>297,409</b>	<b>-</b>	<b>187,766</b>	<b>-</b>

El valor en libros de los instrumentos financieros presentados en el Estado de Situación Financiera se aproxima al valor razonable debido a la naturaleza de corto plazo de los mismos.

### 6. Efectivo en caja y bancos

Al 31 de diciembre de 2012 ,2011 y 1 de enero de 2011, el efectivo en caja y bancos es como sigue:

# Inmobiliaria Pedralba S.A.

## Notas a los estados financieros (continuación)

	<u>Al 31 de diciembre de</u>		<u>Enero 1</u>
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>de 2011</u>
Caja	37	81	99
Banco de la Producción	<u>116,529</u>	<u>120,729</u>	-
	116,566	120,810	99

### 7. Otras cuentas por cobrar

Al 31 de diciembre de 2012 ,2011 y 1 de enero de 2011, las cuentas por cobrar se formaban de la siguiente manera:

	<u>Al 31 de diciembre de</u>		<u>Enero 1</u>
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>de 2011</u>
Cuentas por cobrar Impartes S.A.	2,000,000	-	-
Anticipo contratistas	-	-	63,508
Impuestos	25,660	17,571	24,313
Otras	820	20,239	11,169
	<u>2,026,480</u>	<u>37,810</u>	<u>98,990</u>

Las cuentas por cobrar por US\$ 2,000,000 corresponden al saldo pendiente de cobro originado por la venta de las acciones que Inmobiliaria Pedralba mantenía en Impartes S.A., hasta el mes de mayo de 2012. (Ver Nota 10). Estas cuentas no generan intereses y el plazo de vencimiento es en enero de 2013.

### 8. Compañías relacionadas por cobrar

Al 31 de diciembre de 2012 ,2011 y 1 de enero de 2011, las cuentas por cobrar relacionadas se formaban de la siguiente manera:

	<u>Al 31 de diciembre de</u>		<u>Enero 1</u>
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>de 2011</u>
Cuentas por cobrar relacionadas	<u>1,065,000</u>	<u>2,028</u>	<u>145,058</u>
	<u>1,065,000</u>	<u>2,028</u>	<u>145,058</u>

# Inmobiliaria Pedralba S.A.

## Notas a los estados financieros (continuación)

Las cuentas por cobrar relacionadas, al 31 de diciembre de 2012, incluyen el préstamo de US\$ 1,065,000, (\$ 100,000 en el 2010) otorgado a la Compañía relacionada Automotores Andina S.A., valor que genera un interés del 7% anual y su vencimiento es en enero de 2013.

### 9. Activos fijos

Al 31 de diciembre de 2012 ,2011 y 1 de enero de 2011, los activos fijos, estaban formados de la siguiente manera:

	<b>Al 31 de diciembre de</b>		<b>Enero 1</b>
	<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>de 2011</b>
Terrenos	975,000	975,000	506
Vehículos	26,000	26,000	26,000
Equipos de computación	7,512	7,512	7,512
	1,008,512	1,008,512	34,018
Depreciación acumulada	(23,112)	(17,912)	(10,340)
	985,400	990,600	23,678

Al 31 de diciembre de 2011, la Administración de la Compañía obtuvo el avalúo del terreno ubicado en la Av. 6 de Diciembre y Galo Plazo Lasso, el cual fue realizado por la Compañía PRETIUM EC Cia. Ltda., No. de Registro ante la Superintendencia de Compañías No. S.C.RNP-388, cuyo informe determina que el valor del terreno asciende a US\$ 1,067,532.50.

La actualización del valor del terreno, fue realizado en virtud de las negociaciones que se mantienen desde el año 1983, con el Ilustre Municipio de Quito, por cuanto esta entidad resolvió declarar de utilidad pública dicho inmueble cuya extensión es de 4,715 m2, de los cuales se afectaron 2,230 m2 y 1,629 m2 fueron liquidados mediante Acta de negociación el Administrador General del Municipio de Quito del 30 de Abril de 2012, estableciéndose el precio final del metro cuadrado en US\$ 250, y la forma de pago 50% a la finalización de los trámites e inscripción del predio y el 50% después de un año del primer pago. La diferencia de 148m2, se encuentran pendientes de negociación para lo cual la Administración de la Compañía, ha considerado que dicha extensión de terreno no es de utilidad y solicita la expropiación de esta porción de terreno, trámite que deberá presentado ante el Municipio de Quito.

El movimiento de los activos fijos durante los años 2012 y 2011, fue como sigue:

# Inmobiliaria Pedralba S.A.

## Notas a los estados financieros (continuación)

	Al 31 de diciembre de		Enero 1
	2012	2011	de 2011
Saldos iniciales	990,600	23,678	14,442
Reavalúo de terreno expropiado	-	974,494	26,000
Bajas de activos	-	-	(9,060)
Depreciación del año	(5,200)	(7,572)	(7,704)
Saldos finales	985,400	990,600	23,678

### 10. Inversiones en acciones

Las inversiones en acciones al 31 de diciembre de 2012 ,2011 y 1 de enero de 2011, estaban conformados de la siguiente manera:

	%		31 de Diciembre de		Enero 1 de
	Participa- ción	Valor Nominal	2012	2011	2011
Impartes S.A.	51,00%	321,216.74	-	1,668,383	1,467,748
Ecuatoriana de Autopartes	31,81%	42,056.24	330,529	316,391	332,995
Automotores Andina S.A.	3,61%	12,343.59	331,826	333,261	245,281
Intermotors Andina S.A.	2,00%	100.00	9,619	8,877	6,995
Autolandia S.A.	0,44%	7,679.13	74,183	71,214	38,784
		<b>383,395.70</b>	<b>746,157</b>	<b>2,398,126</b>	<b>2,091,803</b>

### Ventas

Durante el año 2012, la Administración vendió el 51% de las acciones de la Compañía Impartes S.A., por un valor de US\$ 3,000,000, transacción por la que se ha reconocido en el estado de resultados una utilidad de US\$ 1,331,617. Del producto de la venta, se encuentran pendientes de cobro US\$ 2,000,000.

### Adquisiciones:

Durante el año terminado al 31 de diciembre de 2012, la Compañía adquirió 220,721 acciones de la Compañía Ecuatoriana de Autopartes, con lo cual su porcentaje de participación es del 31,81%. Por dicha compra se pagó el valor de \$ 13,401.

### Dividendos

La Compañía recibió por concepto de dividendos US\$ 51,000 y US\$ 68,312, por las inversiones de las empresas asociadas que se mantienen al 31 de diciembre de 2012 y 2011.

# Inmobiliaria Pedralba S.A.

## Notas a los estados financieros (continuación)

Ninguna de las inversiones que se mantienen en las asociadas cotizan en bolsa de valores, por lo que no cuentan con precios de cotización pública, registrándose dichas inversiones al costo.

### 11. Activos destinados para la venta

Al 31 de diciembre de 2012 ,2011 y 1 de enero de 2011, los activos destinados para la venta representa el terreno adquirido por US\$ 236,250, en el cual se construye el proyecto Rincón del Bosque. La Administración de la Compañía procederá con la transferencia del inmueble al proyecto una vez que se transfieran todos los riesgos, a partir de lo cual será recuperado el valor del bien.

### 12. Inversiones en proyectos

Al 31 de diciembre de 2012 ,2011 y 1 de enero de 2011, las inversiones en proyectos se formaban de la siguiente manera:

	<u>Al 31 de diciembre de</u>		<u>Enero 1</u>
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>de 2011</u>
Inversión Rincón del Bosque	-	-	70,000
Inversión San Buena Ventura	341,643	380,113	265,220
	<u>341,643</u>	<u>380,113</u>	<u>335,220</u>

La inversión en el proyecto Rincón del Bosque, tuvo por objeto la estructuración, promoción, planificación, administración, desarrollo y comercialización del proyecto de urbanización y construcción de 110 viviendas en el cantón Rumiñahui, ubicado en los lotes de terreno de la Compañía Comrey Construcciones Sociedad Civil. Al 31 de diciembre de 2011, el valor de esta inversión ha sido recuperado en su totalidad, reconociéndose una rentabilidad de US\$ 40,929.

La inversión en el proyecto San Buenaventura, tiene por objeto la estructuración, promoción, planificación, administración, desarrollo y comercialización del proyecto de urbanización ubicado en los lotes de terreno de propiedad de la Compañía Ecuatoriana de Autopartes S.A. Al 31 de Diciembre de 2012, no se ha reconocido ingresos por la inversión realizada en este proyecto.

### 13. Cuentas por pagar

Las cuentas por pagar al 31 de diciembre de 2012 ,2011 y 1 de enero de 2011, estaban conformadas de la siguiente manera:

# Inmobiliaria Pedralba S.A.

## Notas a los estados financieros (continuación)

	<b>Al 31 de diciembre de</b>		<b>Enero 1</b>
	<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>de 2011</b>
Proveedores locales	394,431	-	-
Dividendos por pagar	11,986	123,979	187,225
Provisión de honorarios	90,000	172,000	-
IESS por pagar	280	140	-
Impuestos por pagar	24,615	1,290	541
	<u>521,312</u>	<u>297,409</u>	<u>187,766</u>

### 14. Transacciones con partes relacionadas

Las transacciones con partes relacionadas al 31 de diciembre de 2012 y 2011, son como sigue:

	<b>Estado Integral de Resultados</b>		<b>Estado de Situación Financiera</b>	
	<b>Ingresos</b>	<b>Costos/ Gasto</b>	<b>Cuentas por Cobrar</b>	<b>Cuentas por Pagar</b>
<b>2012</b>				
Automotores Andina S.A.	177,981	-	1,065,000	-
Ecuatoriana de Autopartes S.A.	-	-	-	341,643
Accionistas	-	-	-	11,986
Dividendos	51,000	-	-	-
<b>2011</b>				
Ecuatoriana de Autopartes S.A.	-	-	-	380,113
Accionistas	48,933	-	-	123,979
Dividendos	68,312	-	-	-

Las cuentas por pagar largo plazo al 31 de diciembre de 2012 y 2011, corresponden a los valores pendientes de pago a los accionistas de la Compañía por concepto de dividendos, los cuales incluyen intereses y no tienen fecha específica de vencimiento.

Las transacciones con partes relacionadas durante el año terminado al 31 de diciembre de 2012 y 2011, se han realizado en los mismos términos que si se hubiesen realizado con terceros.

La Gerencia General y los miembros de la administración, no han participado en transacciones no habituales y/o relevantes. Durante el año 2012, los importes reconocidos como gastos por honorarios y adicionales ascienden a US\$ 20,332.

# Inmobiliaria Pedralba S.A.

## Notas a los estados financieros (continuación)

### 15. Capital pagado

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, el capital social estaba conformado por 3,005,000 acciones de US\$0,04 cada una.

### 16. Impuesto a la renta corriente y diferido

#### a) Revisión tributaria

A la fecha de este informe, se encuentran pendientes de revisión por parte de las autoridades fiscales, las declaraciones de impuestos de los años 2010 a 2012. De acuerdo con disposiciones legales, la autoridad tributaria tiene la facultad de revisar las declaraciones de impuesto a la renta en el plazo de tres años a partir de la fecha de presentación de la declaración.

#### b) Conciliación Tributaria

Las partidas que afectaron a la utilidad contable para la determinación de la utilidad fiscal de la Compañía al 31 de diciembre de 2012 y 2011, fueron las siguientes:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Utilidad antes de provisión para impuesto a la renta	1,222,326	175,670
(+) Gastos no deducibles	46,337	13,417
(-) Otras rentas exentas	-	-
(-) Ingresos exentos	<u>(1,385,630)</u>	<u>(374,635)</u>
Pérdida tributaria	<u>(116,967)</u>	<u>(185,548)</u>

#### c) Tarifa de impuesto a la renta

El impuesto a la renta se calcula a la tasa del 23% sobre las utilidades tributables para el año 2012 y 24% para el año 2011. En caso de que la Compañía reinvierta sus utilidades en el país, la tasa de impuesto a la renta se reduciría en 10% sobre el monto reinvertido, siempre y cuando se efectúe el correspondiente aumento de capital, hasta el 31 de diciembre del siguiente año. A partir del año 2013, la tasa de impuesto a la renta ha sido fijada en 22%.

#### d) Anticipo del impuesto a la renta

El anticipo se determina sobre la base de la declaración del impuesto a la renta del año inmediato anterior, aplicando ciertos porcentajes al valor de los activos total, patrimonio total, ingresos gravables y costos y gastos deducibles. El anticipo será compensado con el impuesto a la renta causado y no es susceptible de devolución, salvo ciertos casos de excepción. En caso de que el anticipo del impuesto a la renta causado fuere menor al anticipo determinado, el anticipo se convierte en impuesto a la renta mínimo. Adicionalmente, se excluyen de la determinación del

# Inmobiliaria Pedralba S.A.

## Notas a los estados financieros (continuación)

antipo los gastos incrementales por generación de nuevo empleo o mejora de masa salarial y las inversiones y gastos efectivamente realizados.

### 17. Eventos subsecuentes

Entre el 31 de diciembre de 2012 y la fecha de emisión de estos estados financieros no se produjeron eventos que, en opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros o que requieran revelación.

---