

Inmobiliaria Pedralba S.A.

Estados financieros al 31 de diciembre de 2013
Junto con el informe de los auditores independientes

Inmobiliaria Pedralba S.A.

Estados financieros al 31 de diciembre de 2013
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 2013, 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.

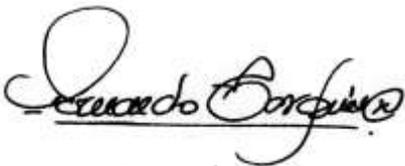
Informe de los auditores independientes (continuación)

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 2013, 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).

M. B. A. Cia. Ltda.

SC-RNAE No. 563



Fernando Tarapués

RNCPA No. 30739

Quito, Ecuador

Julio 1 de 2014

Inmobiliaria Pedralba S.A.

Estado de Situación Financiera

Al 31 de diciembre de 2013

Expresados en US Dólares.

	<u>Nota</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Activos			
Activos corrientes:			
Efectivo en caja y bancos	5	\$ 527,324	\$ 116,566
Otras cuentas por cobrar, neto	6	1,109,136	2,026,480
Compañías relacionadas por cobrar	7	-	1,065,000
Total activos corrientes		<u>1,636,460</u>	<u>3,208,046</u>
Activos no corrientes:			
Activos fijos, neto	8	445,290	985,400
Inversiones en acciones	9	746,157	746,157
Activos destinados para la venta	10	-	236,250
Inversiones inmobiliarias	11	274,176	341,643
		<u>1,465,623</u>	<u>2,309,450</u>
Total activos		<u>3,102,083</u>	<u>5,517,496</u>
Pasivo y patrimonio de los accionistas			
Pasivo corriente:			
Sobregiro bancario		-	105,064
Cuentas por pagar	12	17,305	521,312
Total pasivo corriente		<u>17,305</u>	<u>626,376</u>
Patrimonio de los accionistas:			
Capital pagado	14	120,200	120,200
Reserva legal		96,859	96,859
Resultados acumulados		2,867,719	4,674,061
Total patrimonio de los accionistas		<u>3,084,778</u>	<u>4,891,120</u>
Total pasivo y patrimonio de los accionistas		<u>\$ 3,102,083</u>	<u>\$ 5,517,496</u>

Inmobiliaria Pedralba S.A.

Estado de Resultados Integrales

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2013

Expresados en US Dólares

	<u>Notas</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Gastos de operación:			
Otros ingresos		\$ 282,266	\$ 177,981
Administrativos		(167,775)	(341,285)
Pérdida en resultados operacionales		<u>114,491</u>	<u>(163,304)</u>
Otros ingresos no operacionales:			
Inversiones a valor de participación patrimonial		-	1,600,587
Dividendos recibidos	9	5,625	51,000
Pérdida en venta de inversiones en acciones		-	(265,957)
Utilidad en otros resultados integrales		<u>5,625</u>	<u>1,385,630</u>
Resultado integral neto		<u>120,116</u>	<u>1,222,326</u>
Impuesto a la renta	15	(27,156)	-
Utilidad neta de año		<u>\$ 92,960</u>	<u>\$ 1,222,326</u>

Inmobiliaria Pedralba S.A.

Estado de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2013

Expresados en US Dólares

	Resultados acumulados						Total
	Capital	Legal	Facultativa	Reserva de Capital	Superávit por revaluación de activos fijos	Utilidades acumuladas	
Saldos al 31 de diciembre de 2011	120,200	96,859	10,352	1,789,915	974,494	852,643	3,844,463
Dividendos	-	-	-	-	-	(175,669)	(175,669)
Utilidad neta del año	-	-	-	-	-	1,222,326	1,222,326
Saldos al 31 de diciembre de 2012	\$ 120,200	96,859	10,352	1,789,915	974,494	1,899,300	\$ 4,891,120
Dividendos pagados	-	-	-	-	-	(1,899,300)	(1,899,302)
Utilidad neta del año	-	-	-	-	-	92,960	92,960
Saldos al 31 de diciembre de 2012	120,200	96,859	10,352	1,789,915	974,494	92,960	3,084,778

Inmobiliaria Pedralba S.A.

Estado de Flujos de Efectivo

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2013
Expresados en US Dólares.

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Flujos de efectivo en actividades de operación:		
Efectivo recibido por dividendos	\$ 5,625	\$ 51,000
Efectivo por préstamos	2,019,944	189,311
Efectivo pagado	(692,620)	(73,712)
Intereses ganados y otros ingresos	282,265	-
Efectivo neto provisto (utilizado) en actividades de operación	<u>1,615,214</u>	<u>166,599</u>
Flujos de efectivo en actividades de inversión:		
Venta de propiedades	533,791	-
Inversiones inmobiliarias	303,717	-
Compra de inversiones en acciones	-	(13,401)
Proveniente de la venta de inversiones en acciones	-	1,000,000
Efectivo neto provisto (utilizado) en actividades de inversión	<u>837,508</u>	<u>986,599</u>
Flujos de efectivo en actividades de financiamiento:		
Sobregiro bancario	(105,064)	81,199
Préstamos a compañías relacionadas	(37,600)	(1,062,972)
Dividendos pagados	(1,899,300)	(175,669)
Efectivo neto (utilizado) provisto en actividades de financiamiento	<u>(2,041,964)</u>	<u>(1,157,442)</u>
Aumento (disminución) neto de efectivo en caja y bancos	410,758	(4,244)
Efectivo en caja y bancos al inicio del año	116,566	120,810
Efectivo en caja y bancos al fin del año	<u><u>527,324</u></u>	<u><u>116,566</u></u>
Conciliación de la utilidad neta con el efectivo neto provisto (utilizado) en actividades de operación:		
Utilidad neta	92,960	1,222,326
Ajustes por:		
Depreciaciones	6,318	5,200
Ajuste de inversiones en acciones	-	(1,600,587)
Pérdida en venta de acciones (Provisiones de gastos)	-	265,957
Efectivo proveniente de actividades de operación antes de cambios en el capital de trabajo:		
Disminución en cuentas por cobrar	2,019,944	49,800
(Disminución) aumento en cuentas por pagar	(504,008)	223,903
Efectivo neto provisto (utilizado) en actividades de operación	<u><u>\$ 1,615,214</u></u>	<u><u>\$ 166,599</u></u>

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

Inmobiliaria Pedralba S.A.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2013

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. Resumen de las principales políticas de contabilidad

Los presentes estados financieros han sido preparados de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera para PYMES (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.

Los estados financieros por el año terminado el 31 de Diciembre de 2013, 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 para PYMES.

La preparación de los estados financieros de conformidad con NIIF para PYMES, 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

Inmobiliaria Pedralba S.A.

Notas a los estados financieros (continuación)

estimación en los correspondientes estados financieros futuros, según los establecido en la Sección 10 de las NIIF para PYMES.

2.2. 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.

2.3. 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 2013, 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.

Inmobiliaria Pedralba S.A.

Notas a los estados financieros (continuación)

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.

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.

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 Andina. 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**

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.

Inmobiliaria Pedralba S.A.

Notas a los estados financieros (continuación)

- **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.

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.

2.4. 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

Inmobiliaria Pedralba S.A.

Notas a los estados financieros (continuación)

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.

2.5. 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.

2.6. Inversiones en asociadas

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

2.7. 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.

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.

2.8. Impuesto a la renta

El impuesto a la renta se carga a los resultados del año sobre la base imponible determinada en la Nota 15, y está constituida a la tasa del 22%.

Inmobiliaria Pedralba S.A.

Notas a los estados financieros (continuación)

2.9. 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 revertirán, considerando las tasas del impuesto a la renta vigente en las leyes ecuatorianas, para el año 2013, la tasa de impuesto fue del 22 y para el 2012 del 23%.

2.10. 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.

2.11. 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.

2.12. 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.

2.13. 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.

2.14. 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

Inmobiliaria Pedralba S.A.

Notas a los estados financieros (continuación)

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.

2.15. 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.

2.16. 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.

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

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.

4. Instrumentos financieros por categoría.

Los instrumentos financieros al 31 de diciembre de 2013, se conforman de la siguiente manera:

Inmobiliaria Pedralba S.A.

Notas a los estados financieros (continuación)

	31 de diciembre de			
	2013		2012	
	Corriente	No Corriente	Corriente	No Corriente
Activos financieros medidos a valor nominal:				
Efectivo en bancos	527,324	-	116,566	-
Activos financieros medidos al costo amortizado				
Otras cuentas por cobrar	6,537	-	2,026,480	-
Compañías relacionadas	1,102,600	-	1,065,000	-
Total activos financieros	1,636,461	-	3,208,046	-
Pasivos financieros medidos al costo amortizado:				
Cuentas por pagar	17,304	-	521,312	-
Total pasivos financieros	17,304	-	521,312	-

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.

5. Efectivo en caja y bancos

Al 31 de diciembre el efectivo en caja y bancos es como sigue:

	2013	2012
Caja	37	37
Banco de la Producción	527,287	116,529
	<u>527,324</u>	<u>116,566</u>

6. Otras cuentas por cobrar

Al 31 de diciembre, las cuentas por cobrar se formaban de la siguiente manera:

Inmobiliaria Pedralba S.A.

Notas a los estados financieros (continuación)

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Cuentas por cobrar Impartes S.A.	1,100,000	2,000,000
Impuestos	1,536	25,660
Otras	7,600	820
	<u>1,109,136</u>	<u>2,026,480</u>

Las cuentas por cobrar por US\$ 1,100,000 corresponden al saldo pendiente de cobro originado por la venta de las acciones que Inmobiliaria Pedralba mantenía en Impartes S.A., (Ver Nota 9). Estas cuentas no generan intereses y no tienen plazo de vencimiento.

7. Compañías relacionadas por cobrar

Las cuentas por cobrar relacionadas a diciembre 2012, representa el préstamo de US\$ 1,065,000, otorgado a la Compañía Automotores Andina S.A., valor que genera un interés del 7% anual y su vencimiento fue en enero de 2013.

8. Activos fijos

Al 31 de diciembre, los activos fijos, estaban formados de la siguiente manera:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Terrenos	417,500	975,000
Vehículos	29,776	26,000
Equipos de computación	7,512	7,512
	<u>454,787</u>	<u>1,008,512</u>
Depreciación acumulada	(9,497)	(23,112)
	<u>445,290</u>	<u>985,400</u>

El valor del terreno fue ajustado conforme al avalúo realizado por la Compañía PRETIUM EC, el cual se realizó 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 2013, fue como sigue:

Inmobiliaria Pedralba S.A.

Notas a los estados financieros (continuación)

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Saldos iniciales	985,400	990,600
Compra de activos	29,775	-
Venta de activos	(563,567)	-
Depreciación del año	<u>(6,318)</u>	<u>(5,200)</u>
Saldos finales	<u>445,290</u>	<u>985,400</u>

9. Inversiones en acciones

Las inversiones en acciones al 31 de diciembre, estaban conformados de la siguiente manera:

	%	Valor Nominal	<u>31 de Diciembre de</u>	
			<u>2013</u>	<u>2012</u>
Ecuatoriana de Autopartes	28,54%	42,056.24	330,529	330,529
Automotores Andina S.A.	3,61%	12,343.59	331,826	331,826
Intermotors Andina S.A.	2,00%	100.00	9,619	9,619
Autolandia S.A.	0,44%	7,679.13	74,183	74,183
		<u>383,395.70</u>	<u>746,157</u>	<u>746,157</u>

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\$ 1,100,000.

Adquisiciones

Durante el año terminado al 31 de diciembre de 2012, la Compañía adquirió 3,350.000 de acciones de la Compañía Ecuatoriana de Autopartes. El valor de la compra fue por US\$ 13,401.

Dividendos

La Compañía recibió por concepto de dividendos US\$ 5,624 y US\$ 51,000, por las inversiones de las empresas asociadas que se mantienen al 31 de diciembre de 2013 y 2012. Ninguna de las inversiones que se mantienen en las asociadas cotiza en bolsa de valores, por lo que no cuentan con precios de cotización pública, registrándose dichas inversiones al costo.

Inmobiliaria Pedralba S.A.

Notas a los estados financieros (continuación)

10. Activos destinados para la venta

Al 31 de diciembre de 2013, los activos destinados para la venta representa el terreno aportado al proyecto Rincón del Bosque por US\$ 274,176 (US\$ 341,643 en el 2012). 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.

11. Inversiones en proyectos

Al 31 de diciembre de 2012, la inversión en el proyecto San Buenaventura, cuyo objeto fue 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 2013, se han recuperado las inversiones y la utilidad generada en este proyecto por US\$ 253,653.

12. Cuentas por pagar

Las cuentas por pagar al 31 de diciembre, estaban conformadas de la siguiente manera:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Proveedores locales	5,501	394,431
Dividendos por pagar	6,132	11,986
Provisión de honorarios	-	90,000
IESS por pagar	-	280
Impuestos por pagar	5,672	24,615
	<u>17,305</u>	<u>521,312</u>

13. Transacciones con partes relacionadas

Las transacciones con partes relacionadas al 31 de diciembre de 2013 y 2012, son como sigue:

	<u>Estado Integral de</u>		<u>Estado de Situación</u>	
	<u>Resultados</u>		<u>Financiera</u>	
	<u>Ingresos</u>	<u>Costos/ Gasto</u>	<u>Cuentas por Cobrar</u>	<u>Cuentas por Pagar</u>
2013				
Accionistas	-	-	-	6,132
Dividendos	5,625	-	-	-
2012				
Automotores Andina S.A.	177,981	-	1,065,000	-

Inmobiliaria Pedralba S.A.

Notas a los estados financieros (continuación)

Ecuatoriana de Autopartes S.A.	-	-	-	341,643
Accionistas	-	-	-	11,986
Dividendos	51,000	-	-	

Las transacciones con partes relacionadas durante el año terminado al 31 de diciembre de 2013, 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 2013, los importes reconocidos como gastos por honorarios y adicionales ascienden a US\$ 20,332.

14. Capital pagado

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, el capital social estaba conformado por 3,005,000, acciones de US\$0,04 cada una.

15. 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 2011 a 2013. 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 2013, fueron las siguientes:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Utilidad antes de provisión para impuesto a la renta	92,960	1,222,326
(+) Gastos no deducibles	36,102	46,337
(-) Ingresos exentos	(5,625)	(1,385,630)
Utilidad (pérdida) tributaria	123,437	(116,967)
% de impuesto a la renta	22%	23%
Impuesto a la renta por pagar	27,156	-
Anticipos de impuesto a la renta	27,501	-
Impuesto a la renta por pagar (anticipo mayor que el impuesto)	<u>27,501</u>	<u>-</u>

Inmobiliaria Pedralba S.A.

Notas a los estados financieros (continuación)

c) Tarifa de impuesto a la renta

El impuesto a la renta se calcula a la tasa del 22% sobre las utilidades tributables para el año 2013. 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 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 anticipo los gastos incrementales por generación de nuevo empleo o mejora de masa salarial y las inversiones y gastos efectivamente realizados.

16. Eventos subsecuentes

Entre el 31 de diciembre de 2013 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.
