

Inmobiliaria Pedralba S.A.

Período terminado el 31 de diciembre de 2015

Los comprobantes de los sistemas independientes

Inmobiliaria Pedralba S.A.

Estados financieros al 31 de diciembre de 2015

Junto con el informe de los auditores independientes

Contenido

Informe de los auditores independientes

Estados financieros

Balance de situación financiera

Cuenta de resultados integrales

Cuenta de cambios en el patrimonio de los accionistas

Estado de flujo de efectivo

Nota a los estados financieros



Inmobiliaria Pedralba S.A.

Estados financieros al 31 de diciembre de 2015

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 2015, 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.

Registered to carry on
audit work by the institute
of Chartered Accountants
in England & Wales.

Authorised and regulated
by the Financial Services
Authority.

gmni
international

PARTNERING FOR SUCCESS

GMN International is an association of
legally independent accounting firms

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 2015, 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) para Pymes.

Fernando Tarapués
RNCPA No. 30739

SC-RNAE No. 563

Quito - Ecuador
Abril 23 de 2016

	2015	2014
Activos	1.245.128	1.245.128
Activos no corrientes	32.000	32.000
Activos corrientes	1.213.128	1.213.128
Pasivos	1.245.128	1.245.128
Pasivos no corrientes	32.000	32.000
Pasivos corrientes	1.213.128	1.213.128
Patrimonio	1.245.128	1.245.128
Patrimonio no corriente	32.000	32.000
Patrimonio corriente	1.213.128	1.213.128
Total	1.245.128	1.245.128

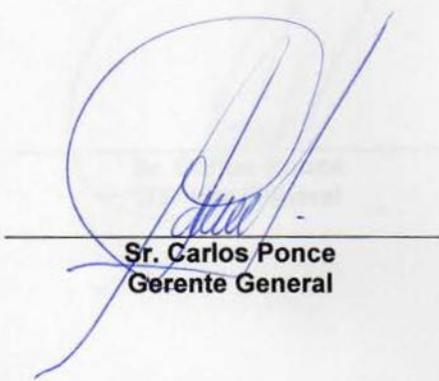
Inmobiliaria Pedralba S.A.

Estado de Situación Financiera

Al 31 de diciembre de 2015

Expresados en US Dólares.

	<u>Notas</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Activos			
Activos corrientes:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	\$ 73,987	\$ 295,080
Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento	7	254,556	700,000
Otras cuentas por cobrar	8	558,586	751,028
Total activos corrientes		<u>887,129</u>	<u>1,746,108</u>
Activos no corrientes:			
Propiedad y equipo	9	31,530	32,803
Activos financieros con cambios en resultados	10	739,531	842,942
Cuentas por cobrar relacionadas	11	342,212	274,176
		<u>1,113,273</u>	<u>1,149,921</u>
Total activos		<u>2,000,402</u>	<u>2,896,029</u>
Pasivo			
Pasivo corriente:			
Cuentas por pagar	12	<u>31,736</u>	<u>80,671</u>
Total pasivo corriente		<u>31,736</u>	<u>80,671</u>
Patrimonio			
Capital pagado	14	120,200	120,200
Reserva legal		96,859	96,859
Resultados acumulados		<u>1,751,607</u>	<u>2,598,299</u>
Total patrimonio		<u>1,968,666</u>	<u>2,815,358</u>
Total pasivo y patrimonio		<u>\$ 2,000,402</u>	<u>\$ 2,896,029</u>



Sr. Carlos Ponce
Gerente General



Sr. Marcelo Calero
Contador

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

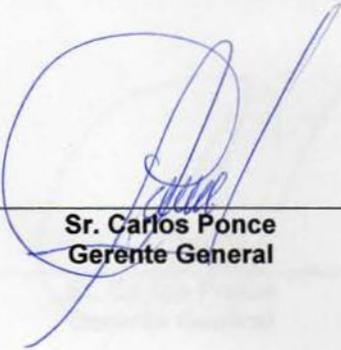
Inmobiliaria Pedralba S.A.

Estado de Resultados Integrales

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2015

Expresados en US Dólares

	<u>Notas</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Ingresos ordinarios		\$ (103,544)	\$ 99,433
Gastos administrativos		(138,595)	(231,465)
Pérdida en resultados operacionales		(242,139)	(132,032)
Otros ingresos:			
Intereses ganados		54,556	66,768
Dividendos recibidos	10	75,472	87,313
Venta de activos fijos		-	219,839
		<u>130,028</u>	<u>373,920</u>
Pérdida (utilidad) antes de impuesto a la renta		(112,111)	241,888
Impuesto a la renta	15	(13,378)	(27,914)
Pérdida (utilidad) neta de año		\$ (125,489)	\$ 213,974


Sr. Carlos Ponce
Gerente General


Sr. Marcelo Cafero
Contador

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

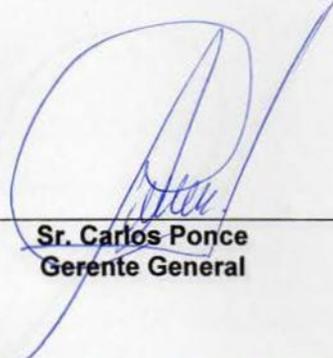
Inmobiliaria Pedralba S.A.

Estado de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2015

Expresados en US Dólares

	Resultados acumulados						
	Capital	Legal	Facultativa	Reserva de Capital	Superávit por revaluación de activos fijos	Utilidades acumuladas	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2013	\$ 120,200	96,859	10,352	1,789,915	974,494	92,960	\$ 3,084,780
Transferencia por venta de bienes	-	-	-	-	(944,494)	944,494	-
Dividendos pagados	-	-	-	-	-	(483,396)	(483,396)
Utilidad (pérdida) neta del año	-	-	-	-	-	213,974	213,974
Saldos al 31 de diciembre de 2014	120,200	96,859	10,352	1,789,915	30,000	768,032	2,815,358
Dividendos pagados	-	-	-	-	-	(721,203)	(721,203)
Pérdida (utilidad) neta	-	-	-	-	-	(125,489)	(125,489)
Saldos al 31 de diciembre de 2015	\$ 120,200	96,859	10,352	1,789,915	30,000	(78,660)	\$ 1,968,666



Sr. Carlos Ponce
Gerente General



Sr. Marcelo Calero
Contador

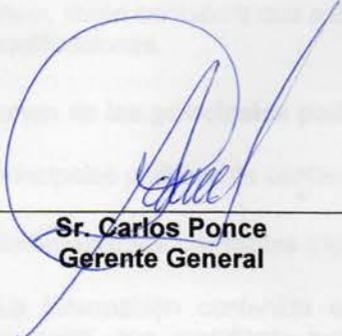
Las notas adjuntas, son parte integrante de los estados financieros.

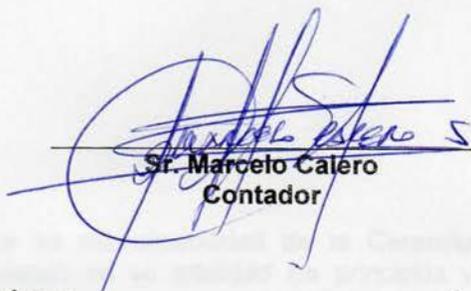
Inmobiliaria Pedralba S.A.

Estado de Flujos de Efectivo

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2015
Expresados en US Dólares.

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Flujos de efectivo en actividades de operación:		
Efectivo recibido por dividendos	\$ 75,472	\$ 87,314
Efectivo por préstamos	192,442	287,103
Efectivo pagado a proveedores	(303,179)	(191,523)
Intereses ganados y otros ingresos	157,968	-
Efectivo neto provisto en actividades de operación	<u>122,703</u>	<u>182,894</u>
Flujos de efectivo en actividades de inversión:		
Préstamos a compañías relacionadas	(68,036)	360,260
Inversiones temporales	445,443	(700,000)
Venta de activos fijos	-	407,997
Efectivo neto provisto en actividades de inversión	<u>377,407</u>	<u>68,257</u>
Flujos de efectivo en actividades de financiamiento:		
Dividendos pagados	(721,203)	(483,395)
Efectivo neto (utilizado) en actividades de financiamiento	<u>(721,203)</u>	<u>(483,395)</u>
(Disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(221,093)	(232,244)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	295,080	527,324
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	<u><u>73,987</u></u>	<u><u>295,080</u></u>
Conciliación de la (pérdida) utilidad neta con el efectivo neto provisto en actividades de operación:		
Pérdida (utilidad) neta	(125,489)	213,974
Ajustes por:		
Depreciaciones	1,273	4,490
Ajuste de inversiones en acciones	103,411	(96,785)
Provisiones de gastos	-	60,851
Impuesto a la renta	13,378	27,914
Efectivo proveniente de actividades de operación antes de cambios en el capital de trabajo:		
Disminución (aumento) en cuentas por cobrar	192,442	(2,151)
(Disminución) en cuentas por pagar	(62,312)	(25,399)
Efectivo neto provisto en actividades de operación	<u><u>\$ 122,703</u></u>	<u><u>\$ 182,894</u></u>


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 2015

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. Situación económica nacional

A partir del último trimestre del año 2015, el efecto de la crisis mundial originada por la caída de los mercados bursátiles y la desaceleración de la economía China, principal socio comercial del Ecuador, tuvo efectos como la reducción de los precios del barril del petróleo, y la revalorización del dólar de los Estados Unidos de Norteamérica. Estas situaciones afectaron de manera importante en el Presupuesto General del Estado, frente a lo cual, el Gobierno ha tomado ciertas medidas para ajustar el déficit presupuestario, entre las cuales podemos mencionar las siguientes: obtención de financiamiento de gobiernos extranjeros, disminución del gasto corriente, priorización de las inversiones, así como medidas complementarias para nivelar la balanza comercial, incrementó las salvaguardas y restricción a ciertas importaciones.

La Administración de la compañía, considera que la situación antes indicada, no repercutió significativamente en los resultados de la operación del año 2015.

3. Bases de preparación de los estados financieros

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.

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2015, fueron aprobados por la Gerencia, quien considera que estos estados financieros serán aprobados por la Junta de Accionistas, sin modificaciones.

4. Resumen de las principales políticas contables

Las principales políticas de contabilidad son las siguientes:

4.1. 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.

Inmobiliaria Pedralba S.A.

Notas a los estados financieros (continuación)

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: depreciación 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 los establecido en la Sección 10 de las NIIF para PYMES.

4.2. 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.

4.3. Instrumentos financieros

4.3.1. Activos financieros

Reconocimiento y medición inicial

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: activos financieros hasta su vencimiento, préstamos y cuentas por cobrar, activos financieros con cambios en resultados, activos financieros disponibles para la venta. Los activos financieros se reconocen por su valor razonable más los costos de transacción directamente atribuibles, excepto los activos financieros que se contabilizan al valor razonable con cambios en resultados.

La Compañía mantuvo activos financieros en las categorías de inversiones mantenidas hasta el vencimiento, préstamos y otras cuentas por cobrar. La Gerencia determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

Medición posterior

Préstamos y cuentas por cobrar

Los préstamos y 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. Después de su reconocimiento inicial estas partidas 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

Inmobiliaria Pedralba S.A.

Notas a los estados financieros (continuación)

son reconocidos utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para aquellas cuentas por cobrar a corto plazo que se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado. La Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- **Otras cuentas por cobrar:** Representadas principalmente por anticipos a proveedores, cuentas por cobrar empleados y otros menores que se liquidan en el corto plazo. Se registran al valor del desembolso realizado que es el equivalente a su costo amortizado.

Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento

Después de su reconocimiento inicial la Compañía mide las inversiones mantenidas hasta su vencimiento al costo amortizado usando el método de interés efectivo, menos cualquier deterioro del valor. El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición y las comisiones y los costos que son parte integrante de la tasa de interés efectiva. La amortización de la tasa de interés efectiva se reconoce como ingreso financiero en el estado de resultados integrales. Las pérdidas que resulten del deterioro del valor se reconocen en el estado de resultados integrales como costos financieros.

Activos financieros a valor razonable con cambio en resultados

Los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados representan las inversiones en acciones que se cotizan en el mercado bursátil e inversiones en fondos de inversión, mantenidos para su negociación en el corto plazo. Los activos de esta categoría se clasifican como activos corrientes si se espera que se van a liquidar en doce meses; en caso contrario, se clasifican como no corrientes.

Baja de activos financieros

Un activo financiero se da de baja cuando: expiraron los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo; se han transferido los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo y se hayan transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo.

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

Inmobiliaria Pedralba S.A.

Notas a los estados financieros (continuación)

los pagos en mora, o en las condiciones económicas que se correlacionan con los incumplimientos.

4.3.2. Pasivos financieros

Reconocimiento y medición inicial

Los pasivos financieros se clasifican, al momento de su reconocimiento inicial, como pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados, préstamos y cuentas por pagar. Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente por su valor razonable y, en el caso de los préstamos y cuentas por pagar contabilizados por su costo amortizado se registran netos de los costos de transacción directamente atribuibles. La Compañía mantiene en esta categoría las cuentas de acreedores comerciales, otras cuentas por pagar y obligaciones financieras.

Medición posterior

Préstamos y cuentas por pagar comerciales

Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos a 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. Las ganancias y pérdidas se reconocen en los resultados cuando los pasivos se dan de baja, así como a través del proceso de amortización aplicando el método de la tasa de interés efectiva.

Baja de pasivos financieros

El pasivo financiero se da de baja cuando la obligación establecida contractualmente se haya pagado o esté vencida. Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro pasivo proveniente del mismo prestamista bajo condiciones sustancialmente diferentes, o si las condiciones de un pasivo existente se modifican de manera sustancial, tal permuta o modificación se trata como una baja del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo, y la diferencia entre los importes en libros respectivos se reconoce en el estado de resultados integrales.

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.

Valor razonable de los instrumentos financieros

La Compañía mide sus instrumentos financieros al valor razonable en cada fecha del estado de situación financiera. El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría al transferir un pasivo en una transacción acordada entre participantes de un mercado a la fecha de medición.

El valor razonable de un activo o pasivo se mide utilizando los supuestos que los participantes en el mercado usarían al ponerle valor al activo o pasivo, asumiendo que los participantes en el mercado actúan en su mejor interés económico. Una medición a valor razonable de un activo no

Inmobiliaria Pedralba S.A.

Notas a los estados financieros (continuación)

financiero tendrá en cuenta la capacidad del participante del mercado para generar beneficios económicos mediante la utilización del activo en su máximo y mejor uso, o mediante la venta de éste a otro participante del mercado que utilizaría el activo en su máximo y mejor uso. La Compañía utiliza técnicas de valuación que son apropiadas en las circunstancias y por las cuales tiene suficiente información disponible para medir al valor razonable, maximizando el uso de datos observables relevantes y minimizando el uso de datos no observables.

4.4. 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.

4.5. 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.

4.6. Inversiones en asociadas

Las inversiones en acciones en asociadas se registran al costo histórico.

4.7. 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.

Inmobiliaria Pedralba S.A.

Notas a los estados financieros (continuación)

4.8. 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%.

4.9. 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 2015, la tasa de impuesto fue del 22%.

4.10. Reconocimiento de ingresos ordinarios

Los ingresos ordinarios 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.

4.11. 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.

4.12. 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.

4.13. 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.

Inmobiliaria Pedralba S.A.

Notas a los estados financieros (continuación)

4.14. 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; 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.

4.15. 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.

5. Instrumentos financieros por categoría.

Los instrumentos financieros al 31 de diciembre de 2015, se conforman de la siguiente manera:

	2015		2014	
	Corriente	No Corriente	Corriente	No Corriente
Activos financieros medidos a valor nominal:				
Efectivo en bancos	73,987	-	295,080	-
Activos financieros con cambios en resultados				
Inversiones temporales	254,556	-	700,000	-
Activos financieros medidos al costo amortizado				
Otras cuentas por cobrar	558,586	-	751,028	-
Compañías relacionadas	-	-	-	-
Total activos financieros	887,129		1,746,108	
Pasivos financieros medidos al costo amortizado:				
Cuentas por pagar	31,736		80,671	
Total pasivos financieros	31,736		80,671	

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 y equivalentes de efectivo

Al 31 de diciembre el efectivo y equivalentes de efectivo son como sigue:

	2015	2014
Banco Promerica	73,987	295,080
	<u>73,987</u>	<u>295,080</u>

Inmobiliaria Pedralba S.A.

Notas a los estados financieros (continuación)

El saldo de la cuenta bancaria se mantiene en una institución financiera nacional, son de disponibilidad inmediata y no tienen restricción alguna.

7. Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento

Los activos financieros mantenidos hasta su vencimiento por USD 254,556 al 31 de diciembre de 2015 (USD 700,000 al 2014), representan los depósitos a plazo que se mantienen en instituciones financieras nacionales colocados a 30 días y generan un rendimiento del 3,75 %. El valor de los intereses ganados por estas inversiones durante el año 2015, ascienden a US\$ 54,556.

8. Otras cuentas por cobrar

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

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Ecuabeiben Cia Ltda	537,138	742,340
Otras	21,448	8,688
	<u>558,586</u>	<u>751,028</u>

La cuenta por cobrar a Ecuabeiben Cia. Ltda, representa el valor pendiente de cobro generado en la venta del terreno propiedad de la Compañía. Esta cuenta no genera intereses y su plazo de recuperación es hasta un año.

9. Propiedad y equipo

Al 31 de diciembre, las propiedades y equipo, estaban formados de la siguiente manera:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Terrenos	30,000	30,000
Equipos de computación	3,819	3,819
	<u>33,819</u>	<u>33,819</u>
Depreciación acumulada	(2,289)	(1,016)
	<u>31,530</u>	<u>32,803</u>

El movimiento de los activos fijos al 31 de diciembre, fue como sigue:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
SalDOS iniciales	32,803	445,290
Venta de activos	-	(407,998)
Depreciación del año	(1,273)	(4,489)
SalDOS finales	<u>31,530</u>	<u>32,803</u>

Inmobiliaria Pedralba S.A.

Notas a los estados financieros (continuación)

10. Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados

Representan las inversiones que se mantienen en Compañías asociadas y están conformados de la siguiente manera:

	% Participación	Valor Nominal	31 de Diciembre		Ajuste VPP
			2015	2014	
Asociadas					
Ecuatoriana de Autopartes	28,54%	42,056.24	146,417	244,049	(97,632)
Automotores Andina S.A.	3,61%	12,343.59	496,073	505,800	(9,727)
Intermotors Andina S.A.	2,00%	100.00	15,475	13,006	2,469
Autolandia S.A.	0,44%	7,679.13	81,566	80,087	1,479
		62,178.96	739,531	842,942	(103,411)

La Compañía en el año 2015, recibió por concepto de dividendos US\$ 75,472 (US\$ 87,313 en el 2014), por las inversiones de las empresas asociadas que se mantienen al cierre de cada año. 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 valor de participación patrimonial, cuyo efecto en el estado de resultados asciende a US\$ 103,411.

11. Cuentas por cobrar relacionadas

Las cuentas por cobrar a compañías relacionadas al 31 de diciembre, están conformadas de la siguiente manera:

	2015	2014
Dividendos por cobrar – Ecuatoriana de Autopartes	68,036	-
Otras cuentas por cobrar	274,176	274,176
	342,212	274,176

Las otras cuentas por cobrar representan los préstamos realizados a la Compañía Ecuatoriana de Autopartes para gastos de operación. Estas cuentas no tienen fecha de vencimiento y no generan intereses.

12. Cuentas por pagar

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

	2015	2014
Proveedores locales	28,683	50,366
Impuesto a la renta por pagar	-	11,578
Impuestos por pagar	3,053	11,849
Dividendos por pagar	-	6,132
IESS por pagar	-	746
	31,736	80,671

Inmobiliaria Pedralba S.A.

Notas a los estados financieros (continuación)

13. Transacciones con partes relacionadas

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

	Estado Integral de Resultados		Estado de Situación Financiera	
	Ingresos	Costos/ Gasto	Cuentas por Cobrar	Cuentas por Pagar
2015				
Cuentas por cobrar	-		274,176	
Sueldos y salarios	-	14,000	-	-
Honorarios profesionales	-	10,000	-	-
Dividendos	75,472	-	68,036	-
2014				
Sueldos y salarios	-	6,132	-	-
Dividendos	87,313	-	-	-

La Gerencia General y los miembros de la administración, no han participado en transacciones no habituales y/o relevantes.

14. Capital pagado

Al 31 de diciembre, 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 2015. 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, fueron las siguientes:

	2015	2014
(Pérdida) utilidad antes de provisión para impuesto a la renta	(125,489)	213,974
(+) Gastos no deducibles	120,158	97,006
(-) Ingresos exentos	(79,420)	(184,098)
(Pérdida) utilidad tributaria	(84,750)	126,882
% de impuesto a la renta	22%	22%
Impuesto a la renta por pagar (gasto del año)	-	27,914
Anticipos de impuesto a la renta	13,378	(16,336)
Impuesto a la renta por pagar	13,378	11,578

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 2015. 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.

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 2015 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.
