

Inmobiliaria Pedralba S.A.

Estados financieros al 31 de diciembre de 2016
con el informe de los auditores independientes

Inmobiliaria Pedralba S.A.

Estados financieros al 31 de diciembre de 2016
junto con el informe de los auditores independientes

Contenido

Informe de los auditores independientes

Estados financieros

Estado de Situación Financiera.....	1
Estado de Resultados Integrales	2
Estado de Cambios en el Patrimonio	3
Estado de Flujos de Caja	4
Notas a los estados financieros	5

Informe de los auditores independientes

A los Accionistas de Inmobiliaria Pedralba S.A.:

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de Inmobiliaria Pedralba S.A., que comprenden el estado de situación financiera a 31 de diciembre de 2016, el estado de resultado integral, estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan fielmente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de Inmobiliaria Pedralba S.A. al 31 de diciembre de 2016, así como sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para PYMES.

Bases de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con lo que establece el Código de Ética emitido por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Responsabilidades de la dirección y de los responsables de la Administración en relación con los estados financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación fiel de los estados financieros adjuntos de conformidad con las NIIF, y del control interno que la dirección considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores importantes, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de la valoración de la capacidad de la Compañía de continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con negocio en marcha y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si la dirección tiene intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

La Administración de la Compañía es responsable de la supervisión del proceso de presentación de la información financiera de la Compañía.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores importantes, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza

Informe de los auditores independientes (continuación)

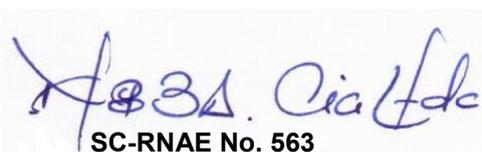
que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría siempre detecte una incorrección material cuando exista. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros. Como parte de la auditoría de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría.

También como parte de nuestra auditoría:

- Identificamos y valoramos los riesgos de errores de importancia relativa en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a un fraude es más elevado que en el caso de un error de importancia relativa debido a error, ya que el fraude puede implicar elusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la vulneración del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficiencia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y que las estimaciones contables sean razonables, así como la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, del principio contable de negocio en marcha y, basándose en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Compañía deje de ser un negocio en marcha.
- Evaluamos la correspondiente presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran su presentación razonable. Comunicamos a los responsables de la Administración con relación a, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.



Fernando Tarapués
RNCPA No. 30739



SC-RNAE No. 563

Mayo 19 de 2017
Quito - Ecuador

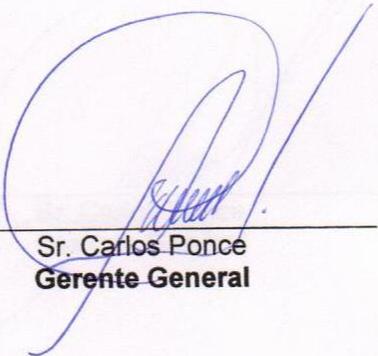
Inmobiliaria Pedralba S.A.

Estado de Situación Financiera

Al 31 de diciembre de 2016

Expresados en US Dólares.

	<u>Notas</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Activos			
Activos corrientes:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	\$ 4,109	\$ 73,987
Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento	6	214,723	254,556
Otras cuentas por cobrar	7	<u>558,652</u>	<u>558,586</u>
Total activos corrientes		777,484	887,129
Activos no corrientes:			
Propiedades y equipos	8	30,257	31,530
Inversiones en asociadas	9	680,452	739,531
Cuentas por cobrar relacionadas	10	<u>353,998</u>	<u>342,212</u>
		<u>1,064,707</u>	<u>1,113,273</u>
Total activos		<u>1,842,191</u>	<u>2,000,402</u>
Pasivo			
Pasivo corriente:			
Cuentas por pagar	11	<u>61,835</u>	<u>31,736</u>
Total pasivo corriente		61,835	31,736
Patrimonio			
Capital pagado	13	120,200	120,200
Reserva legal		96,859	96,859
Resultados acumulados		<u>1,563,297</u>	<u>1,751,607</u>
Total patrimonio		<u>1,780,356</u>	<u>1,968,666</u>
Total pasivo y patrimonio		<u>\$ 1,842,191</u>	<u>\$ 2,000,402</u>



Sr. Carlos Ponce
Gerente General



Sr. Marcelo Calero
Contador

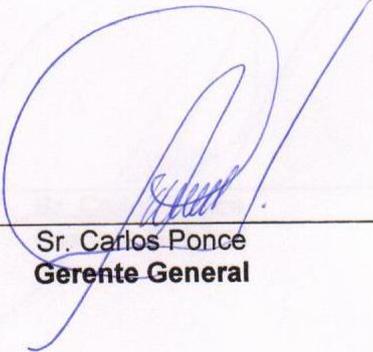
Inmobiliaria Pedralba S.A.

Estado de Resultados Integrales

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2016

Expresados en US Dólares

	<u>Notas</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Pérdidas por valor de Participación Patrimonial		\$ (59,298)	\$ (103,544)
Gastos administrativos		<u>(201,093)</u>	<u>(138,595)</u>
(Pérdida) Operacional		(260,391)	(242,139)
Otros ingresos:			
Intereses ganados		10,164	54,556
Dividendos recibidos	10	<u>9,600</u>	<u>75,472</u>
		<u>19,764</u>	<u>130,028</u>
(Pérdida) antes de impuesto a la renta		(240,627)	(112,111)
Impuesto a la renta	15	-	(13,378)
(Pérdida) neta de año		\$ <u>(240,627)</u>	\$ <u>(125,489)</u>



Sr. Carlos Ponce
Gerente General



Sr. Marcelo Calero
Contador

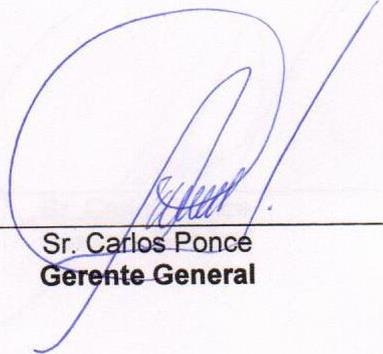
Inmobiliaria Pedralba S.A.

Estado de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2016

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 2014	\$ 120,200	96,859	10,352	1,789,915	30,000	768,032	\$ 2,815,358
Dividendos pagados	-	-	-	-	-	(721,203)	(721,203)
(Pérdida) 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
Utilidades no distribuidas	-	-	-	-	-	52,317	52,317
(Pérdida) neta	-	-	-	-	-	(240,627)	(240,627)
Saldos al 31 de diciembre de 2016	\$ 120,200	96,859	10,352	1,789,915	30,000	(266,970)	\$ 1,780,356



Sr. Carlos Ponce
Gerente General



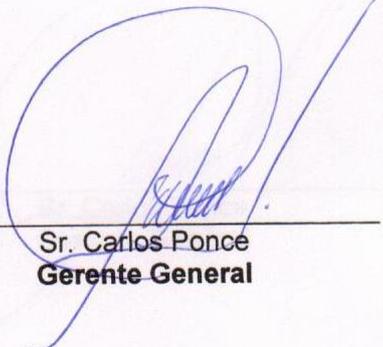
Sr. Marcelo Calero
Contador

Inmobiliaria Pedralba S.A.

Estado de Flujos de Efectivo

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2016
Expresados en US Dólares.

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Flujos de efectivo en actividades de operación:		
Efectivo recibido por dividendos	\$ 9,600	\$ 75,472
Efectivo por préstamos	-	192,442
Efectivo pagado a proveedores	(117,622)	(303,179)
Intereses ganados y otros ingresos	10,098	157,968
Efectivo neto provisto en actividades de operación	<u>(97,924)</u>	<u>122,703</u>
Flujos de efectivo en actividades de inversión:		
Préstamos a compañías relacionadas	(11,786)	(68,036)
Inversiones temporales	39,834	445,443
Efectivo neto provisto en actividades de inversión	<u>28,047</u>	<u>377,407</u>
Flujos de efectivo en actividades de financiamiento:		
Dividendos pagados	-	(721,203)
Efectivo neto (utilizado) en actividades de financiamiento	<u>-</u>	<u>(721,203)</u>
(Disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(69,877)	(221,093)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	73,987	295,080
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	<u><u>4,110</u></u>	<u><u>73,987</u></u>
Conciliación de la (pérdida) utilidad neta con el efectivo neto provisto en actividades de operación:		
Pérdida (utilidad) neta	(240,627)	(125,489)
Ajustes por:		
Depreciaciones	1,273	1,273
Ajuste de inversiones en acciones	59,079	103,411
Impuesto a la renta	-	13,378
Efectivo proveniente de actividades de operación antes de cambios en el capital de trabajo:		
Disminución (aumento) en cuentas por cobrar	(66)	192,442
(Disminución) en cuentas por pagar	82,416	(62,312)
Efectivo neto provisto en actividades de operación	<u><u>\$ (97,924)</u></u>	<u><u>\$ 122,703</u></u>



Sr. Carlos Ponce
Gerente General



Sr. Marcelo Calero
Contador

Inmobiliaria Pedralba S.A.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2016

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. Bases de presentación

Los estados financieros adjuntos han sido preparados sobre la base de las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES), 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 presentes estados financieros han sido preparados en base al costo histórico, a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Compañía con excepción de los beneficios a empleados a largo plazo (post empleo) que son valorizados en base a métodos actuariales, a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Compañía.

A la fecha de emisión de los estados financieros, se han publicado modificaciones, se describen las más relevantes, que serán de aplicación obligatoria a partir de las fechas que se indican a continuación

Norma	Asunto	Fecha de aplicación
Sección 1 Pequeñas y Medianas Entidades	<ul style="list-style-type: none">Aclaración de que los tipos de entidades enumeradas en el párrafo 1.3 (b) no tienen automáticamente obligación pública de rendir cuentas.Incorporación de guías de aclaración sobre el uso de la NIIF para las PYMES en los estados financieros separados de la controladora.	Enero 1, 2017
Sección 4 Estado de Situación Financiera	<ul style="list-style-type: none">Incorporación de un requerimiento de presentar las propiedades de inversión medidas al costo menos la depreciación y el deterioro de valor acumulados de forma separada.Eliminación del requerimiento de revelar información comparativa para la conciliación de las cifras de apertura y cierre de las acciones en circulación.	Enero 1, 2017
Sección 5 Estado del Resultado Integral y Estado de Resultados	Incorporación de un requerimiento para que las entidades agrupen las partidas presentadas en otro resultado integral sobre la base de si son potencialmente reclasificables al resultado del periodo—sobre la base de Presentación de Partidas del Otro Resultado Integral.	Enero 1, 2017

Inmobiliaria Pedralba S.A.

Notas a los estados financieros (continuación)

Sección 9 Estados Financieros Consolidados y Separados	Incorporación de una opción para permitir que una entidad contabilice las inversiones en subsidiarias, asociadas y entidades controladas de forma conjunta en sus estados financieros separados utilizando el método de la participación y aclaración de la definición de “estados financieros separados”	Enero 1, 2017
Sección 11 Instrumentos Financieros Básicos	<ul style="list-style-type: none">Se añade una exención por “esfuerzo o costo desproporcionado” a la medición de inversiones en instrumentos de patrimonio a valor razonable.Aclaración en la guía sobre medición del valor razonable de la Sección 11 de cuándo la mejor evidencia del valor razonable puede ser un precio en un acuerdo de venta vinculante.	Enero 1, 2017
Sección 17 Propiedades, Planta y Equipo	Incorporación de una opción para utilizar el modelo de revaluación.	Enero 1, 2017
Sección 29 Impuesto a las Ganancias	Alineación de los principios más importantes de la Sección 29 con la NIC 12 Impuesto a las Ganancias para el reconocimiento y medición de los impuestos diferidos, pero modificada para ser congruente con los otros requerimientos de la NIIF para las PYMES.	Enero 1, 2017
Nuevas definiciones	Además de las definiciones nuevas que se añaden al glosario como resultado de las otras modificaciones, se han propuesto las siguientes definiciones nuevas: <ul style="list-style-type: none">mercado activo;familiares cercanos a una persona;negocio en el extranjero;pagos mínimos del arrendamiento; y(e) costos de transacción	Enero 1, 2017

La administración de la Compañía, está evaluando el impacto que estas enmiendas pueden tener sobre los estados financieros.

3. 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.

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

Inmobiliaria Pedralba S.A.

Notas a los estados financieros (continuación)

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 para pasivos.

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.

Las siguientes estimaciones han sido incluidas en los estados financieros de la Compañía al cierre del ejercicio:

Vida útil de propiedades y equipos

Las estimaciones de vida útil se basan principalmente en las proyecciones de uso futuro de los activos. En aquellos casos en los que se puedan determinar que la vida útil de los activos debería disminuirse, se deprecia el exceso entre el valor en libros neto y el valor de recuperación estimado, de acuerdo a la vida útil restante revisada. Factores tales como los cambios en el uso planificado de los distintos activos podrían hacer que la vida útil de los activos se viera disminuida.

Deterioro del valor de los activos financieros

La Compañía evalúa los activos o grupos de activos por deterioro cuando eventos o cambios en las circunstancias indican que el valor en libros de un activo podría no ser recuperable. Frente a la existencia de activos, cuyos valores exceden su valor de mercado o capacidad de generación de ingresos netos, se practican ajustes por deterioro de valor con cargo a los resultados del período. La baja de un activo por su disposición es reconocida en el periodo en que se realiza la venta, destrucción o desmantelamiento del activo. La diferencia entre la provisión registrada en periodos anteriores (si existiere) y la reconocida al momento de su disposición, es reconocida dentro del resultado del periodo.

Impuestos

La determinación de las obligaciones y gastos por impuestos requiere de interpretaciones a la legislación tributaria aplicable. Aun cuando la Compañía considera que sus estimaciones en materia tributaria son prudentes, conservadoras y aplicadas en forma consistente en los períodos reportados, pueden surgir discrepancias con el organismo de control tributario (Servicio de Rentas Internas), en la interpretación de normas, que pudieran requerir de ajustes por impuestos en el futuro.

Provisiones

Debido a las incertidumbres inherentes a las estimaciones necesarias para determinar el importe de las provisiones, los desembolsos reales pueden diferir de los importes reconocidos originalmente sobre la base de las estimaciones realizadas.

La determinación de la cantidad a provisionar está basada en la mejor estimación de los desembolsos que será necesario pagar por la correspondiente obligación, tomando en consideración toda la información disponible a la fecha del período.

Inmobiliaria Pedralba S.A.

Notas a los estados financieros (continuación)

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.

3.3. Instrumentos financieros

3.3.1. 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 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 la siguiente cuenta 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.

Inmobiliaria Pedralba S.A.

Notas a los estados financieros (continuación)

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

3.3.2. 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

Inmobiliaria Pedralba S.A.

Notas a los estados financieros (continuación)

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 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.

3.4 Inversiones en asociadas

Son todas las entidades sobre las que el Grupo ejerce influencia significativa pero no tiene control sobre las políticas financieras y de operación que, generalmente, viene acompañado por una participación de entre un 20% y un 50% de los derechos de voto. Las inversiones en asociadas se contabilizan por el método de participación. Bajo el método de la participación, la inversión se reconoce inicialmente al costo, y el importe en libros se incrementa o disminuye para reconocer la participación del inversor en los resultados de la invertida después de la fecha de adquisición. La inversión del Grupo en asociadas incluye la Plusvalía identificado en la adquisición.

Si la participación en la propiedad en una asociada se reduce, pero se mantiene la influencia significativa, sólo la participación proporcional de los importes previamente reconocidos en el otro resultado integral se reclasifica a resultados cuando es apropiado.

La participación del Grupo en las pérdidas o ganancias posteriores a la adquisición de sus asociadas se reconoce en la cuenta de resultados, y su participación en los movimientos posteriores a la adquisición en el otro resultado integral con el correspondiente ajuste al importe en libros de la inversión. Cuando la participación del Grupo en las pérdidas de una asociada es igual o superior a su participación en la misma, incluida cualquier otra cuenta a cobrar no asegurada, el Grupo no reconoce pérdidas adicionales, a menos que hubiera incurrido en obligaciones legales implícitas o realizado pagos en nombre de la asociada.

Inmobiliaria Pedralba S.A.

Notas a los estados financieros (continuación)

En cada fecha de presentación de información financiera, el Grupo determina si existe alguna evidencia objetiva de que se haya deteriorado el valor de la inversión en la asociada. Si este fuese el caso, el Grupo calcula el importe de la pérdida por deterioro del valor como la diferencia entre el importe recuperable de la asociada y su importe en libros y se reconoce este importe en la cuenta "participación en utilidades/ (pérdidas) de una asociada" en el estado de resultados.

3.5 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.

3.6 Impuesto a la renta

El impuesto a la renta se carga a los resultados del año sobre la base imponible determinada en la Nota 14, y está constituida a la tasa del 22%.

3.7 Reconocimiento de ingresos extraordinarios

Los ingresos se miden por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, considerando las condiciones de pago definidas contractualmente.

- Los ingresos por intereses se contabilizan considerando la tasa de interés efectiva aplicable al principal pendiente de amortizar durante el período de devengo correspondiente.
- Los ingresos por dividendos se reconocen el momento en que son declarados como tales.

3.8 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.

3.9 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.

3.10 Reserva facultativa

De acuerdo con la legislación vigente es potestad de la Junta General de Accionistas, el destinar de las utilidades líquidas obtenidas en cada ejercicio económico, un monto o

Inmobiliaria Pedralba S.A.

Notas a los estados financieros (continuación)

porcentaje para crear una reserva que se la utilice para los fines que los estatutos o la Junta General lo determinen.

3.11 Reserva de capital

El saldo de la reserva de capital podrá capitalizarse en la parte que exceda las pérdidas acumuladas al cierre del ejercicio, previa resolución de la Junta General de Accionistas. Esta reserva no está disponible para distribución de dividendos ni podrá utilizarse para pagar el capital suscrito no pagado.

3.12 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.

3.13 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. Instrumentos financieros por categoría

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

	2016		2015	
	Corriente	No Corriente	Corriente	No Corriente
Activos financieros medidos a valor nominal:				
Efectivo en bancos	4,109	-	73,987	-
Activos financieros con cambios en resultados				
Inversiones temporales	214,723	-	254,556	-
Activos financieros medidos al costo amortizado				
Otras cuentas por cobrar	558,652	-	558,586	-
Total activos financieros	777,484	-	887,129	-
Pasivos financieros medidos al costo amortizado:				
Cuentas por pagar	(61,835)	-	31,736	-
Total pasivos financieros	(61,835)	-	31,736	-

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 y equivalentes de efectivo

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

Inmobiliaria Pedralba S.A.

Notas a los estados financieros (continuación)

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Banco Proamérica	4,109	73,987
	<u>4,109</u>	<u>73,987</u>

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

6. Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento

Los activos financieros mantenidos hasta su vencimiento por US\$ 214,723 (US\$ 254,556 al 2015), representan los depósitos a plazo que se mantienen en instituciones financieras nacionales colocados a 30 días y generan un rendimiento del 3,70 % (3,75 % al 2015). El valor de los intereses ganados por estas inversiones durante el año 2016, ascienden a US\$ 10,164 (US\$ 54,556 al 2015).

7. Otras cuentas por cobrar

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

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Ecuabeiben Cia Ltda	537,138	537,138
Otras	21,514	21,448
	<u>558,652</u>	<u>558,586</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. Al 31 de diciembre del 2016, la Compañía no ha realizado provisión sobre esta cuenta por cobrar por considerar que se recuperará en su totalidad

8. Propiedades y equipos

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

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Terrenos	30,000	30,000
Equipos de computación	3,819	3,819
	<u>33,819</u>	<u>33,819</u>
Depreciación acumulada	(3,562)	(2,289)
	<u>30,257</u>	<u>31,530</u>

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

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
SalDOS iniciales	31,530	32,803
Depreciación del año	(1,273)	(1,273)
SalDOS finales	<u>30,257</u>	<u>31,530</u>

Inmobiliaria Pedralba S.A.

Notas a los estados financieros (continuación)

9. Inversiones en asociadas

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

	% Participación	Valor Nominal	31 de Diciembre		Ajuste VPP
			2016	2015	
Asociadas					
Ecuatoriana de Autopartes	28,54%	42,056.24	110,487	146,417	(35,929)
Automotores Andina S.A.	3,61%	12,343.59	486,693	496,073	(9,380)
Intermotors Andina S.A.	2,00%	100.00	6,526	15,475	(8,949)
Autolandia S.A.	0,44%	7,679.13	76,746	81,566	(4,820)
		62,178.96	680,452	739,531	(59,079)

La Compañía en el año 2016, recibió por concepto de dividendos US\$ 9,600 (US\$ 75,472 en el 2015), 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\$ 59,079.

De acuerdo con la Resolución de la Junta General de Accionistas de Ecuatoriana de Autopartes S.A. del 5 de mayo del 2016, la Compañía debe iniciar su proceso de venta de activos y cancelación de pasivos, previo a su disolución y liquidación. A la fecha de los estados financieros adjuntos, la Administración de Inmobiliaria Pedralba S.A. no ha efectuado ninguna estimación por posibles pérdidas de sus inversiones.

10. Cuentas por cobrar relacionadas

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

	2016	2015
Dividendos por cobrar – Ecuatoriana de Autopartes S.A.	-	68,036
Préstamos por cobrar – Ecuatoriana de Autopartes S.A.	9,786	-
Otras cuentas por cobrar – Ecuatoriana de Autopartes S.A.	344,212	274,176
	353,998	342,212

Las otras cuentas por cobrar representan los préstamos realizados para gastos de operación, estas cuentas no tienen fecha de vencimiento y no generan intereses.

11. Cuentas por pagar

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

	2016	2015
Proveedores locales	1,698	28,683
Impuestos por pagar	60,138	3,053
	61,836	31,736

Inmobiliaria Pedralba S.A.

Notas a los estados financieros (continuación)

12. 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
2016				
Cuentas por cobrar	-	-	344,212	-
Sueldos y salarios	-	-	-	-
Honorarios profesionales	-	24,000	-	-
Dividendos	9,600	-	9,786	-
2015				
Cuentas por cobrar	-	-	274,176	-
Sueldos y salarios	-	14,000	-	-
Honorarios profesionales	-	10,000	-	-
Dividendos	75,472	-	68,036	-

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

13. Capital pagado

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

14. 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 2014 a 2016. 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:

	2016	2015
(Pérdida) utilidad antes de provisión para impuesto a la renta	(240,627)	(112,111)
(+) Gastos no deducibles	37,253	120,158
(-) Ingresos exentos	(19,764)	(79,420)
(Pérdida) utilidad tributaria	(223,138)	(71,373)
% de impuesto a la renta	22%	22%
Impuesto a la renta por pagar (gasto del año)	-	-
(Gastos impuesto a la renta)	-	13,378
Impuesto a la renta por pagar	-	-

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 2016. 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.

15. Eventos subsecuentes

A 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.
