

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2014

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.

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 2014, 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:

2.1 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: 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

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

2.3.1 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 2014, 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.

2.3.2. Reconocimiento medición inicial y posterior

Notas a los estados financieros (continuación)

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

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

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

Notas a los estados financieros (continuación)

sus plazos pactados de pago sean mayores a 12 meses, se presentan como pasivos no corrientes y no generan intereses.

- **Cuentas por pagar compañías relacionadas:**

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

2.3.3. 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.

2.3.4. 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.

2.3.5. 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

Notas a los estados financieros (continuación)

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.

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%.

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 las fechas 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 2014, la tasa de impuesto fue del 22%.

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.

Notas a los estados financieros (continuación)

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 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. 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

Instrumentos financieros por categoría.

Los instrumentos financieros al 31 de diciembre de 2014, se conforman de la siguiente manera:

	31 de diciembre de			
	2014		2013	
	Corriente	No Corriente	Corriente	No Corriente
Activos financieros medidos a valor nominal:				
Efectivo en bancos	295,080		527,324	
Activos financieros con cambios en resultados				
Inversiones temporales	700,000			
Activos financieros medidos al costo amortizado				
Otras cuentas por cobrar	751,028		6,537	
Compañías relacionadas			1,102,600	
Total activos financieros	1,746,108		1,636,461	-
Pasivos financieros medidos al costo amortizado:				
Cuentas por pagar	108,585		17,304	
Total pasivos financieros	108,585		17,304	-

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.

Efectivo y equivalentes de efectivo

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

Notas a los estados financieros (continuación)

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Caja	-	37
Banco de la Producción	295,080	527,287
	<u>295,080</u>	<u>527,324</u>

Los saldos de las cuentas bancarias se mantienen en instituciones financieras nacionales, son de disponibilidad inmediata y no tienen restricción alguna.

Activos financieros con cambios en resultados

Las inversiones temporales al 31 de diciembre de 2014, representan los depósitos a plazo que se mantienen en instituciones financieras nacionales colocados a 180 días y generan un rendimiento del 4,85%

Otras cuentas por cobrar

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

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Cuentas por cobrar Impartes S.A.	-	1 100,000
Ecuabeiben Cia Ltda	742,340	
Impuestos	-	1,536
Otras	8,688	7,600
	<u>751,028</u>	<u>1,109,136</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.

La cuenta por cobrar por US\$ 1 100,000, representa el saldo pendiente de cobro por la venta de las acciones que Inmobiliaria Pedralba mantenía en Impartes S.A., (Ver Nota 9).

Activos fijos

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

Inmobiliaria Pedralba S.A.

Notas a los estados financieros (continuación)

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Terrenos	30,000	417,500
Vehículos	-	29,776
Equipos de computación	3,819	7,512
	<u>33,819</u>	<u>454,787</u>
Depreciación acumulada	<u>(1,015)</u>	<u>(9,497)</u>
	<u>32,803</u>	<u>445,290</u>

Durante el año 2014, la Compañía vendió una parte de los terrenos de su propiedad (340 m2), venta que le representó una utilidad por US\$ 219,839

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

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Saldos iniciales	445,290	985,400
Compra de activos	-	29,775
Venta de activos	(407,998)	(563,567)
Depreciación del año	(4,489)	(6,318)
Saldos finales	<u>32,803</u>	<u>445,290</u>

Inversiones en acciones

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

	% Participación	Valor Nominal	31 de Diciembre		Ajuste VPP
			2014	2013	
Ecuatoriana de Autopartes	28,54%	42,056.24	244,049	330,529	(86,480)
Automotores Andina S.A.	3,61%	12,343.59	505,800	331,826	173,974
Intermotors Andina S.A.	2,00%	100.00	13,006	9,619	3,387
Autolandia S.A.	0,44%	7,679.13	80,087	74,183	5,904
		<u>383,395.70</u>	<u>842,942</u>	<u>746,157</u>	<u>96,785</u>

La Compañía recibió por concepto de dividendos US\$ 87,313 (US\$ 5,624 en el 2013), 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\$ 96,785

Inmobiliaria Pedralba S.A.

Notas a los estados financieros (continuación)

Inversiones inmobiliarias

Al 31 de diciembre de 2014, las inversiones inmobiliarias representa el terreno aportado al proyecto Rincón del Bosque por US\$ 274,176. 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.

Cuentas por pagar

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

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Proveedores locales	50,366	5,501
Impuesto a la renta por pagar	27,914	
Impuestos por pagar	23,427	5,672
Dividendos por pagar	6,132	6,132
IESS por pagar	746	
	<u>108,585</u>	<u>17,305</u>

Transacciones con partes relacionadas

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

	<u>Estado Integral de Resultados</u>		<u>Estado de Situación Financiera</u>	
	<u>Ingresos</u>	<u>Costos/ Gasto</u>	<u>Cuentas por Cobrar</u>	<u>Cuentas por Pagar</u>
2014				
Accionistas	-			6,132
Dividendos	87,313	-		
2013				
Accionistas				6,132
Dividendos	5,625	-		

La Gerencia General y los miembros de la administración, no han participado en transacciones no habituales y/o relevantes. Durante el año 2014, los importes reconocidos como gastos por honorarios y adicionales ascienden a US\$ 20,332.

Capital pagado

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

Notas a los estados financieros (continuación)

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 2014. 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:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Utilidad antes de provisión para impuesto a la renta	213,974	92,960
(+) Gastos no deducibles	97,006	36,102
(-) Ingresos exentos	(184,098)	(5,625)
Utilidad (pérdida) tributaria	<u>126,882</u>	<u>123,437</u>
% de impuesto a la renta	22%	22%
Impuesto a la renta por pagar	27,914	27,156
Anticipos de impuesto a la renta	<u>(16,336)</u>	<u>27,501</u>
Impuesto a la renta por pagar	<u>11,578</u>	<u>27,501</u>

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 2014. 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.

Notas a los estados financieros (continuación)

Eventos subsecuentes

Entre el 31 de diciembre de 2014 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.
