

PREDIAL UBIPON S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

1. ANTECEDENTES Y ACTIVIDAD ECONOMICA

a) Antecedentes -

La empresa PREDIAL UBIPON S.A., fue constituida en el Ecuador el 6 de mayo del 1911.

El domicilio legal de la compañía es Av. Democracia 106 y Av. Pedro Menendez.

b) Actividad económica -

La actividad económica principal de la Compañía es la de adquirir, administrar y beneficiar bienes inmuebles.

c) Aprobación de los estados financieros -

Los estados financieros al 31 de diciembre 2012 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía. Los estados financieros al 31 de diciembre de 2012, fueron aprobados por la Junta General de Accionistas realizada en Abril 2013.

2. PRINCIPALES PRINCIPIOS Y PRACTICAS DE CONTABILIDAD

Las principales políticas contables aplicadas en la preparación de los estados financieros se detallan a continuación.

a) Bases de preparación -

Los Estados Financieros adjuntos, se han elaborado siguiendo los mismos principios y prácticas contables. Preparados de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador, los cuales comprenden las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), oficializadas a través de Resoluciones emitidas por el Consejo Normativo de Contabilidad y a los pronunciamientos del Comité de Interpretaciones (SIC).

El estado financiero del año 2012 ha sido preparado de acuerdo con el principio de costo histórico.

Normas y modificaciones pendientes de aprobación -

Aquellas que son aplicables a la Compañía son:

a) NIIF 7 Instrumentos financieros: Revelaciones, y una modificación complementaria a la NIC 1, Presentación de estados financieros – Revelaciones sobre capital (vigentes a nivel internacional a partir del 1 de enero de 2007). La NIIF 7 incorpora nuevas revelaciones para mejorar la información de estados financieros y reemplaza los requerimientos de revelación de la NIC 32, Instrumentos Financieros: Revelación y Presentación. La modificación a la NIC 1 incorpora revelaciones sobre el nivel de capital de una entidad y cómo ésta lo maneja.

La compañía considera que esta nueva norma y la modificación a la NIC 1 sólo tendrán impacto en la formulación de sus notas a los estados financieros en el futuro.

b) Efectivo y equivalentes de efectivo -

El efectivo y equivalentes de efectivo comprenden el efectivo disponible, los depósitos a la vista en bancos, los depósitos a plazo y excluye a los sobregiros bancarios. En el balance general los sobregiros bancarios se incluyen en el pasivo corriente.

c) Instrumentos financieros -

Los instrumentos financieros se definen como cualquier contrato que da lugar, simultáneamente, a un activo financiero en una empresa y a un pasivo financiero o a un instrumento de capital en otra empresa. Los instrumentos financieros incluyen a los instrumentos primarios como son las cuentas por cobrar, las cuentas por pagar y endeudamiento.

Los instrumentos financieros se clasifican como de pasivo o de capital de acuerdo con la sustancia del acuerdo contractual que les dio origen. Los intereses, los dividendos, las ganancias y las pérdidas generadas por un instrumento financiero clasificado como de pasivo, se registran como gastos o ingresos en el estado de ganancias y pérdidas. Los pagos a los tenedores de los instrumentos financieros registrados como de capital, se registran directamente en el patrimonio neto. Los instrumentos financieros se compensan cuando la compañía tiene el derecho legal de compensarlos y la Gerencia tiene la intención de cancelarlos sobre una base neta, o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

En opinión de la Gerencia, los valores en libros de los instrumentos financieros de la compañía al 31 de diciembre 2012 no difieren significativamente de sus valores razonables. Las políticas contables sobre el reconocimiento y valuación de estas partidas se revelan en las respectivas políticas contables descritas en esta Nota.

d) Existencias -

Las existencias se registran al costo o a su valor neto de realización, el que resulte menor.

e) Capital social -

Las acciones comunes se clasifican como patrimonio.

3. ESTIMADOS Y SUPUESTOS CONTABLES CRITICOS

Los estimados y criterios usados son continuamente evaluados y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo con las circunstancias.

Estimados y criterios críticos –

La Compañía efectúa estimaciones y supuestos respecto del futuro. Las estimaciones contables resultantes, por definición, muy pocas veces serán iguales a los respectivos resultados reales. Sin embargo, en opinión de la Gerencia, las estimaciones y supuestos aplicados por la Compañía no tienen un riesgo significativo de causar un ajuste material a los saldos de los activos y pasivos en el próximo año.

Juicios críticos en la aplicación de las políticas contables –

- Revisión de valores en libros y estimación para deterioro

La Compañía aplica los lineamientos señalados en la NIC 36 para determinar si un activo permanente requiere de una estimación por deterioro. Esta determinación requiere de uso de juicio profesional por parte de la Gerencia para analizar los indicadores que podrían significar deterioro así como en la determinación del valor de uso.

- Impuestos

La determinación de las obligaciones y gastos por impuestos requiere de interpretaciones a la legislación tributaria aplicable. La Compañía busca asesoría profesional en materia tributaria antes de tomar decisión sobre asuntos tributarios. Aún cuando la Gerencia considera que sus estimaciones son prudentes y apropiadas, pueden surgir diferencias de interpretación con la administración tributaria que pudieran afectar los cargos por impuestos en el futuro.

4. EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO

El efectivo y equivalente de efectivo comprenden el efectivo disponible (caja), cuentas corrientes, los depósitos a la vista en bancos, los depósitos a plazo y excluye a los sobregiros bancarios.

5. EXISTENCIAS (NETO)

Al 31 de diciembre 2012, este rubro comprende:

Las existencias se registrarían al costo o a su valor neto de realización, el que resulte menor.

6. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES

Las obligaciones con proveedores nacionales y del exterior, se originarían principalmente por la adquisición de bienes. Estas cuentas por pagar están denominadas en moneda nacional, tendrían vencimientos corrientes, y no generan intereses.

7). PATRIMONIO NETO

a) Capital -

Al 31 de diciembre de 2012 el capital social está representada por 200.00 acciones comunes de un valor nominal de \$.04 cada una, autorizadas, íntegramente suscritas y pagadas.

Al 31 de diciembre de 2012, la estructura de participación accionaria de la compañía es como sigue:

<u>Numero de accionistas</u>	<u>Total de participación</u>
	%
1	0.02%
2	0.02%
3	99.92%
4	0.02%
5	0.02%
	<u>100</u>

8). SITUACION TRIBUTARIA

Debido a que pueden surgir diferencias en la interpretación por parte de la Administración Tributaria sobre las normas aplicables a la Compañía, no es posible anticipar a la fecha en que se producirán pasivos tributarios adicionales como resultado de eventuales revisiones. Cualquier impuesto adicional, moras, recargos e intereses, si se produjeran, serán reconocidos en los resultados del año en el que la diferencia de criterios con la Administración Tributaria se resuelva. La Gerencia estima que no surgirán pasivos de importancia como resultado de estas posibles revisiones.