

PREDIAL SAN CARLOS S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011
(Expresado en dólares estadounidenses)

1. INFORMACION GENERAL

1.1 Establecimiento y últimas reformas importantes a su estatuto social.

La compañía fue constituida el 28 de mayo de 1985 con el objetivo de dedicarse a la actividad de alquiler de bienes inmuebles, así como cualquier operación relacionada con actividades similares.

El último incremento de capital social de la Compañía se realizó en el año 2003, inscrito en el registro mercantil con el Nro.416, por Us.5.600,00. Con este incremento, el capital social de la Compañía asciende a US\$ 14.000,00.

La compañía está gobernada por la Junta General de Accionistas y Administrada por el Gerente General.

1.2 Domicilio principal.

La dirección de la Compañía y su domicilio principal es Av. Huaynacapac 1-97 y Pio Bravo, en la ciudad de Cuenca – Ecuador.

2. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la elaboración de estos estados financieros. Tal como lo requiere la "NIIF-1: Adopción de las NIIF por primera vez", estas políticas han sido diseñadas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2012 y aplicadas de manera uniforme a todos los años que se presentan en estos estados financieros.

2.1 Bases de preparación de estados financieros

Los estados financieros adjuntos de Predial San Carlos constituyen los primeros estados financieros preparados de acuerdo con la versión completa de las NIIF, emitidas y traducidas oficialmente al idioma castellano por el IASB, tal como lo requieren las disposiciones emitidas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador. Los estados financieros adjuntos muestran la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales y su aplicación de manera uniforme a los periodos contables que se presentan.

Hasta el 31 de diciembre del 2011, los estados financieros de la Compañía fueron preparados de acuerdo con las NEC (PCGA previos).

Los estados financieros se han preparado bajo el criterio del costo histórico. La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF requiere el uso de estimaciones contables. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía.

PREDIAL SAN CARLOS S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011
(Expresado en dólares estadounidenses)

2.2 Cambios en las políticas contables

No hay NIIF o CINIIF que sean aplicables por primera vez para el ejercicio financiero que comienza a partir de 1 de enero de 2013 que se espere tengan un efecto significativo sobre los estados financieros de la Compañía.

La Administración de la Compañía estima que la adopción de nuevas mejoras y enmiendas a las NIIF, no tendrán un impacto significativo en los estados financieros en el periodo contable de su aplicación inicial.

2.3 Cumplimiento con las NIIF

Los estados financieros de la Compañía comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2012 y 2011, así como al 1 de enero del 2011 (fecha de transición); incluyen además los estados de resultados y otros resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre del 2012 y 2011. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con la última traducción vigente de las NIIF, emitida oficialmente al idioma castellano por el IASB.

2.4 Moneda funcional y moneda de presentación

Las partidas en los estados financieros de la Compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía.

A menos que se indique lo contrario, las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en dólares estadounidenses.

2.5 Efectivo y equivalentes

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses.

2.6 Activos fijos

a) Medición inicial

Las partidas de activos fijos se miden inicialmente por su costo. El costo de los activos fijos comprende su precio de adquisición menos su depreciación acumulada. Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el periodo en que se producen.

El valor de los Activos Fijos, se actualizo aceptando los valores catastrales como razonables.

b) Depreciación

PREDIAL SAN CARLOS S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011
(Expresado en dólares estadounidenses)

Los terrenos no se deprecian. La depreciación de los activos fijos se calcula de acuerdo con sus vidas útiles estimadas mediante el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

La vida útil del edificio donde funciona Mercantil Tosi, se estimo en 50 años. Considerando que se trata de un bien patrimonial, no así los parqueaderos donde se mantiene su base de cálculo con una vida útil de 20 años, considerando que existe el riesgo de que el centro de la ciudad se torne únicamente peatonal, lo que significaría el final de su vida útil.

2.7 Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias

Los ingresos se reconocen al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir.

2.8 Costos y gastos

Los costos y gastos, incluyendo la depreciación de los activos fijos se reconocen en los resultados del año en la medida en que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago.

2.9 Reserva legal

La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

2.10 Reserva facultativa

De acuerdo con los estatutos de la Compañía, la Junta General de Socios podrá decidir la creación de reservas patrimoniales para los fines que creyere convenientes. La reserva facultativa está disponible para distribuirlos en calidad de dividendos.

2.11 Resultados acumulados

Los resultados acumulados al cierre del período que se informa incluyen:

a) Resultados acumulados a libre disposición

Los resultados acumulados a libre disposición corresponden a los obtenidos por la Compañía hasta el 31 de diciembre del 2011 de acuerdo con PCGA previos más los resultados obtenidos a partir del 1 de enero del 2012 de acuerdo con las disposiciones contenidas en las NIIF. La Junta General de Socios puede distribuir o disponer el destino de estos resultados.

b) Resultados acumulados establecidos en el proceso adopción de las NIIF por primera vez

Los resultados acumulados establecidos en el proceso de adopción de las NIIF por primera vez incluyen los efectos que surgen del proceso de conversión de los estados financieros de la

PREDIAL SAN CARLOS S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011
(Expresado en dólares estadounidenses)

Compañía al 31 de diciembre del 2012 y 2011 de conformidad con lo mencionado en la “NIIF-1: Adopción de las NIIF por primera vez”.

El saldo acreedor de esta cuenta podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las pérdidas del período que se informa, así como utilizado en absorber pérdidas o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía. El saldo deudor de esta cuenta podrá ser absorbido por las utilidades acumuladas y las utilidades del periodo que se informa.

c) Resultados acumulados: reserva de capital

De acuerdo a disposiciones emitidas por la Superintendencia de Compañías el saldo acreedor de la cuenta patrimonial reserva de capital generados hasta el año anterior al periodo de transición de aplicación a las NIIF deben ser transferidos a la cuenta patrimonial Resultados Acumulados, subcuenta denominada Reserva de capital.

El saldo de esta cuenta solo podrá ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las pérdidas del periodo que se informa, así como utilizado en absorber pérdidas o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

3. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros y sus notas relacionadas. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales bajo ciertas condiciones.

3.1 Activo Disponible y Exigible.

La adopción de NIIF, no significó efecto alguno para su Activo Disponible y Exigible.

3.2 Activo Fijo

La conversión a valor actual del activo fijo Terreno, ubicado en la calle Bolívar y Benigno Malo, significa un incremento del 220% aproximadamente, en el total de activos, lo que traerá efectos contables y fiscales significativos a futuro.

La depreciación acumulada de edificios al 1 de enero del 2011 fue recalculada con base en la vida útil y el valor razonable establecida por la Administración de la Compañía. La vida útil estimada de este activo fue establecida en 50 años, con un valor residual del 10% del valor del activo.

Para el caso de los parqueaderos, la depreciación acumulada al 1 de enero del 2011 fue recalculada en base a una vida útil de 20 años, con un valor residual de igual del 10%.

PREDIAL SAN CARLOS S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011
(Expresado en dólares estadounidenses)

A continuación un resumen de los activos fijos de la Compañía:

| Composición de saldos: | Al 1 de Enero 2012 | Valuación | Al 31 de Dcbre del 2012 |
|----------------------------|-----------------------|------------|----------------------------|
| Edificio Mercantil Tosi | 17.437,37 | 33.802,80 | 33.802,80 |
| Parqueadero Nro.7 | 7.916,15 | 879,05 | 3.253,88 |
| Parqueadero Nro.8 | 7.916,15 | 879,05 | 3.253,88 |
| Parqueadero Nro.9 | 7.916,15 | 879,05 | 3.253,88 |
| Parqueadero Nro.20 | 7.916,15 | 879,05 | 3.253,88 |
| Parqueadero Nro.21 | 7.916,15 | 1.421,37 | 3.796,19 |
| Parqueadero Nro.22 | 7.916,15 | 1.421,37 | 3.796,19 |
| Parqueadero Nro. 23 | 7.916,15 | 879,05 | 3.253,88 |
| Terrenos | 2.720,19 | 324.560,30 | 327.280,49 |
| Subtotal | 75.570,61 | 365.601,09 | 384.945,07 |
| - Depreciacion acumulada | (56.226,63) | | (1.682,21) |
| Total Activos Fijos | 19.343,98 | | 383.262,86 |

3.3 Pasivo y Patrimonio

El Pasivo corriente no se ve afectado por esta transición, pero si el Patrimonio al incrementarse notablemente por la aparición del Superavit por Revalorización.

La aparición de un Impuesto a la Renta Diferido, no causa efecto, por el valor mínimo que proviene de su cálculo, sino porque desaparece con el cambio de política fiscal al término del año.

4. HECHOS OCURRIDOS DESPUES DEL PERIODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2012 y la fecha de emisión de estos estados financieros (15 de febrero del 2013) no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.

5. APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros del año terminado el 31 de diciembre del 2012 han sido aprobados por la Administración de la Compañía el 15 de febrero del 2013 y posteriormente serán presentados a la Junta General de Socios para su aprobación definitiva. En opinión de la Administración de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por la Junta General de Socios sin modificaciones.

* * *