

**PREDIAL SAN CARLOS S. A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO QUE TERMINÓ EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017**

---

**1. ENTIDAD QUE REPORTA**

Predial San Carlos S. A., (la Compañía) fue constituida el 28 de mayo de 1986, en la ciudad de Cuenca - Ecuador. Su actividad principal es comprar, vender, administrar, arrendar, y subarrendar toda clase de bienes muebles e inmuebles dentro del territorio nacional.

La Compañía es propietaria del edificio ubicado en las calles Simón Bolívar y Benigno Malo de la ciudad de Cuenca, siendo actualmente su principal actividad el alquiler de este edificio.

El domicilio legal de la Compañía se encuentra en la ciudad de Cuenca, Av. Huayna Cápac 1 - 97 y Pio Bravo.

La Compañía no mantiene inversiones en acciones por lo que no actúa como una entidad controladora, operando como una sola entidad de negocios. Sus acciones no cotizan en el Mercado de Valores.

**2. BASES DE PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS****Declaración de cumplimiento**

Los estados financieros individuales fueron preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medias Empresas (NIIF para las PYMES).

Los estados financieros adjuntos fueron autorizados para su emisión por la Administración de la Compañía, y según las exigencias estatutarias serán sometidos a la aprobación de la Junta General de Accionistas.

**Bases de medición**

Los estados financieros fueron preparados sobre la base del costo histórico, excepto por los bienes inmuebles que están registrados al valor del avalúo comercial. El costo histórico se basa generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de activos.

**Moneda funcional y de presentación**

Los estados financieros adjuntos están presentados en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (USD), que es la moneda funcional de la Compañía. A menos que se indique lo contrario, las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresados en esa moneda (USD).

**PREDIAL SAN CARLOS S. A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO QUE TERMINÓ EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017****Estimaciones y juicios contables**

La preparación de los estados financieros de acuerdo con las NIIF para las PYMES involucra la elaboración de estimaciones contables que inciden en la valuación de determinados activos y pasivos, y en la determinación de los resultados, así como en la revelación de activos y pasivos contingentes.

Las estimaciones están basadas en la experiencia y otras suposiciones que se han considerado razonables bajo las circunstancias actuales. Los cambios son incorporados, con el correspondiente efecto en los resultados, una vez que el conocimiento mejorado ha sido obtenido o están presentes nuevas circunstancias.

La Compañía ha utilizado estimaciones para valorar y registrar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos. Básicamente estas estimaciones se deben a:

- a) Reconocimiento de ingresos y gastos
- b) Evaluación de posibles pérdidas por deterioro para determinados activos
- c) Vida útil de las propiedades y equipos
- d) Estimación de provisiones para contingencias

**Clasificación de saldos corrientes y no corrientes**

Los saldos de activos y pasivos presentados en el estado de situación financiera se clasifican en función de su vencimiento, es decir, como corrientes aquellos con vencimientos igual o inferior a 12 meses, los que están dentro del ciclo normal de la operación de la Compañía, y como no corrientes, los de vencimientos superior a dicho período.

**3. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES**

Las políticas de contabilidad mencionadas a continuación fueron aplicadas consistentemente a todos los períodos presentados en los estados financieros individuales, a menos que otro criterio sea indicado.

**Activos financieros**

La Compañía reconoce activos financieros aquellos no derivados, con pagos fijos o determinables que no tienen cotización bursátil. Se incluye en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a doce meses desde la fecha del balance que se clasifican como no corrientes. Los activos financieros de la Compañía incluyen efectivo en bancos, cuentas por cobrar comerciales y otras.

Cuentas por cobrar comerciales; están registradas al costo de la transacción; pues, al momento de su registro no hubieron costos adicionales que deban amortizarse a lo largo de su vida esperada (costo amortizado aplicando el método de la tasa de interés efectiva). La Compañía registra provisión por deterioro o incobrabilidad con cargo a resultados.

**Deterioro del valor de los activos financieros**

Al final de cada período sobre el que se informa, la Compañía evalúa si existe evidencia objetiva alguna de que un activo financiero se encuentra deteriorado en su valor. Un activo financiero se considera deteriorado en su valor, solamente si existe evidencia objetiva de deterioro como consecuencia de uno o más acontecimientos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo (un "evento que causa la pérdida"), y ese evento que haya causado la pérdida tiene un impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero, que se puede estimar de manera fiable. La evidencia de un deterioro del valor podría incluir indicios de que los deudores se encuentran con dificultades financieras significativas, el incumplimiento o mora en los pagos de capital o intereses, la probabilidad de que incurra en quiebra u otra forma de reorganización financiera, y cuando datos observables indican que existe una disminución medible en los flujos de efectivo futuros estimados, como cambios adversos en el estado de los pagos en mora o en las condiciones económicas que se correlacionan con los incumplimientos.

**Pasivos financieros**

Están registrados por el efectivo recibido, neto de abonos realizados y se clasifican en función de sus vencimientos al cierre del ejercicio, es decir, se consideran deudas corrientes aquellas con vencimiento inferior o igual a doce meses y como deudas no corrientes las de vencimiento superior a dicho período. Los pasivos financieros de la Compañía incluyen cuentas por pagar comerciales y otras.

Las cuentas por pagar comerciales; están registradas al costo de la transacción neto de abonos realizados pues, no tuvieron ningún costo adicional que deba amortizarse aplicando el método de la tasa de interés efectiva.

**Valor razonable de activos y pasivos financiero**

La Compañía mide sus activos y pasivos financieros al valor razonable en cada fecha del balance. El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría al transferir un pasivo en una transacción ordenada entre las partes de común acuerdo y no en una transacción forzada o de liquidación.

La Compañía utiliza la siguiente jerarquía para estimar el valor razonable de un activo:

- a) Precio cotizado para un activo idéntico o similar en un mercado activo. Este suele ser el precio de compra actual.
- b) Cuando no están disponibles precios cotizados, el precio de un acuerdo de venta vinculante o en una transacción reciente para un activo idéntico o similar en condiciones de independencia mutua entre partes interesadas y debidamente informadas y,

PREDIAL SAN CARLOS S. A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO QUE TERMINÓ EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017**

- c) Si las dos estimaciones antes indicadas, no constituyen una buena estimación de valor razonable, se estimará el valor razonable utilizando otras técnicas de valoración tales como flujos de efectivo descontados y modelos de fijación de precios de opciones.

**Efectivo**

Incluyen efectivo en caja y depósitos a la vista mantenidos en entidades financieras nacionales.

**Cuentas por cobrar**

Las cuentas por cobrar comerciales, son medidas al monto de la factura s; el efecto del descuento es inmaterial, este valor razonable se determina al momento del reconocimiento inicial y para propósitos de revelación en cada fecha de los estados financieros anuales. El valor razonable de las otras cuentas por cobrar, se estiman al valor presente de los flujos de efectivo futuros, descontados a la tasa de interés de mercado a la fecha del estado de situación financiera.

El valor en libros de las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas y documentos por cobrar se aproximan a su valor razonable, dado su vencimiento de corto plazo; o por su descuento a tasas de interés de mercado en el caso de aquellas con vencimiento en el largo plazo.

**Propiedades**

**Reconocimiento y medición:** Las partidas de propiedades son valorizados al costo menos depreciación acumulada. El costo de los inmuebles está registrado al costo ajustado por revalorización en base a los avalúos catastrales del Municipio de Cuenca en los años 2014 y 2012, originando incremento neto de superávit por revalorización registrado como parte del patrimonio.

**Depreciación:** La depreciación de los elementos de propiedades se calcula sobre el monto depreciable, que corresponde al costo del activo, u otro monto que se sustituye por el costo.

La depreciación de los elementos de propiedad se reconoce en resultados y se calcula por el método de línea recta con base a las vidas útiles estimadas para cada componente de la propiedad, adicional mantiene valor residual para los edificios y los terrenos no se deprecian.

Los elementos de propiedad se deprecian desde la fecha en la cual están instalados y listos para su uso o en el caso de los activos construidos internamente, desde la fecha en la cual el activo está completado y en condiciones de ser usado.

Las vidas útiles estimadas para el período actual y comparativo son las siguientes:

**PREDIAL SAN CARLOS S. A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO QUE TERMINÓ EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017**

	<u>Vida útil en años (hasta)</u>
• Edificios	20
• Software contable	3

**Deterioro del valor de los activos no financieros**

En cada fecha sobre la que se informa, se revisan las propiedades para determinar si existen indicios de que esos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existen indicios de un posible deterioro del valor, se estima y compara el importe recuperable de cualquier activo afectado con su importe en libros. Si el importe recuperable estimado es inferior, se reduce el importe en libros al importe recuperable estimado, y se reconoce una pérdida por deterioro del valor en resultados.

Si una partida por deterioro del valor se revierte posteriormente, el importe en libros del activo se incrementa hasta la estimación revisada de su valor recuperable, sin superar el importe que había sido determinado si no se hubiera reconocido ninguna pérdida por deterioro del valor del activo en años anteriores. Una reversión por una pérdida por deterioro de valor se reconoce inmediatamente en resultados.

**Capital social**

Las acciones ordinarias (única clase de acciones emitidas por la Compañía) son clasificadas como patrimonio; los costos incrementales atribuibles directamente a la emisión de acciones ordinarias, de haberlos, son reconocidos como una deducción del patrimonio, netos de cualquier efecto tributario.

**Reconocimiento de ingresos**

Los ingresos ordinarios son reconocidos al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, y representan los importes a cobrar por los servicios prestados, netos de descuentos, devoluciones y de impuestos. Los ingresos ordinarios se reconocen cuando el ingreso puede medirse con fiabilidad y es probable que la Compañía vaya a recibir un beneficio económico futuro.

**Reconocimiento de gastos**

Los gastos son reconocidos en el estado de resultados aplicando el método del devengado, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria derivada de ellos.

**Impuesto a la renta**

El gasto por impuesto a la renta está compuesto por el impuesto corriente y el impuesto diferido. El impuesto a la renta corriente y diferido es reconocido en el estado de resultados, excepto cuando se trata de partidas reconocidas en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el monto del impuesto

**PREDIAL SAN CARLOS S. A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO QUE TERMINÓ EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017**

relacionado es reconocido en otros resultados integrales o en el patrimonio, respectivamente.

**Impuesto a la renta corriente:** Es el impuesto que se espera pagar sobre la utilidad gravable del año utilizando la tasa impositiva aplicable y cualquier ajuste al impuesto por pagar de años anteriores. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto a la renta de 27% sobre las utilidades gravables, la cual disminuye diez puntos porcentuales si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

**Impuesto a la renta diferido:** Cuando aplica, es reconocido sobre las diferencias temporales existentes entre el valor en libros de los activos y pasivos reportados para propósitos financieros y sus correspondientes bases tributarias. No se reconoce impuesto a la renta diferido por las diferencias temporales que surgen en el reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción que no afectó la utilidad o pérdida financiera ni gravable.

La medición del impuesto diferido refleja las consecuencias tributarias que se derivan de la forma en que la Compañía espera, a la fecha del estado de situación financiera, recuperar o liquidar el valor registrado de sus activos y pasivos. El impuesto a la renta diferido es medido a la tasa de impuesto que se espera aplique al momento de la reversión de las diferencias temporales de acuerdo a la ley a la fecha del estado de situación financiera.

**Exposición tributaria:** Al determinar los montos de los impuestos corrientes e impuestos diferidos, la Compañía considera el impacto de las posiciones fiscales inciertas y si pueden adeudarse impuestos e intereses adicionales. La Compañía considera que la acumulación de sus pasivos tributarios es adecuada para todos los años fiscales abiertos sobre la base de su evaluación de varios factores, incluyendo las interpretaciones de la Ley Tributaria y la experiencia anterior. Esta evaluación depende de estimaciones y supuestos y puede involucrar una serie de juicios acerca de eventos futuros. Puede surgir nueva información que haga que la Compañía cambie su juicio acerca de la idoneidad de los pasivos fiscales actuales; tales cambios en los pasivos fiscales impactarán el gasto fiscal en el período en que se determine.

**Cambios en el poder adquisitivo de la moneda**

El poder adquisitivo de la moneda USD dólar según lo mide el Índice de Precios al Consumidor del área urbana, calculado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, fue como sigue en los últimos cinco años:

Años	Inflación
2013	2,70%
2014	3,67%
2015	3,38%
2016	1,17%
2017	-0,20%

PREDIAL SAN CARLOS S. A.NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO QUE TERMINÓ EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017**4. EFECTIVO**

Al 31 de diciembre de 2017, el efectivo está conformado como sigue:

		(US dólares)
Caja		20
Bancos	(a)	<u>593</u>
Total		<u>613</u>

(a) Al 31 de diciembre de 2017, representa fondos en cuenta corriente mantenida en el Banco del Pacífico S. A.

**5. PRÉSTAMOS A RELACIONADAS**

Al 31 de diciembre de 2017, corresponde a documentos por cobrar (pagarés) emitidos por la compañía relacionada Pasamanería S. A., a un plazo de 90 días e interés anual del 5,25%.

**6. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR**

Al 31 de diciembre de 2017, las cuentas y documentos por cobrar están conformado como sigue:

		(US dólares)
Cientes relacionados		9.612
Intereses por cobrar relacionados		<u>638</u>
Subtotal relacionados	(nota 12)	10.250
Cientes no relacionados		<u>573</u>
Total		<u>10.823</u>

**7. PROPIEDADES**

El detalle de las propiedades y su movimiento durante el año 2017, fue el siguiente:

	% Deprec.	Saldos al 31-dic-16	Adiciones (US dólares)	Saldos al 31-dic-17
Terrenos		392.736		392.736
Edificios	5	37.964		37.964
Parqueaderos		27.162		27.162
Programa contable	33	<u>0</u>	<u>1.000</u>	<u>1.000</u>
Subtotal		457.862	1.000	458.862
Depreciación acumulada		( 8.759 )	( 2.431 )	( 11.190 )
Total		<u>449.103</u>	<u>( 1.431 )</u>	<u>447.672</u>

**PREDIAL SAN CARLOS S. A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO QUE TERMINÓ EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017****8. CAPITAL SOCIAL Y RESERVAS****Capital social**

Al 31 de diciembre de 2017, el capital social suscrito y pagado de la Compañía es de USD 14.000, conformado por acciones ordinarias y nominativas de USD 1.00 cada una.

**Reserva legal**

La Ley de Compañías establece que un valor no menor al 10% de la utilidad neta anual sea apropiado como reserva legal, hasta que represente por lo menos el 50% del capital social suscrito y pagado; esta reserva no puede ser distribuida a los socios, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumento de capital.

**9. VENTAS**

Representado por: a) la facturación mensual por el arriendo del edificio de su propiedad, y b) la facturación por los intereses ganados.

**10. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN**

Los gastos de administración durante el año 2017, los gastos de administración fueron causados como sigue:

	(US dólares)
Contribuciones sociales	10.000
Honorarios profesionales	4.025
Impuestos, contribuciones y multas	4.149
Depreciaciones	2.270
Gastos de condominio	1.499
Otros gastos menores	<u>4.631</u>
Total	<u>26.574</u>

**11. IMPUESTO A LA RENTA**

La Compañía registró la provisión para el pago del impuesto a la renta anual por el período que terminó el 31 de diciembre de 2017, de la siguiente manera:

	(US dólares)
Utilidad contable	89.108
(+) Partidas conciliatorias, netas	<u>10.186</u>
Base imponible para impuesto a la renta	99.294
Impuesto a la renta corriente	21.845
Impuesto a la renta diferido	<u>255</u>
Impuesto a la renta a pagar	<u>22.100</u>
Retenciones IR del año actual	<u>8.644</u>
Anticipo de IR pagado	<u>0</u>

**PREDIAL SAN CARLOS S. A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO QUE TERMINÓ EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017**

De acuerdo con disposiciones tributarias vigentes, el exceso de las retenciones sobre el anticipo mínimo puede ser recuperado previa la presentación del respectivo reclamo o puede ser compensado previa notificación al Servicio de Rentas Internas. Una vez cada tres años en circunstancias especiales el Director del SRI puede autorizar la devolución total o parcial del anticipo mínimo no compensado.

**12. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS**

Durante el año 2017, las principales transacciones y saldos con partes relacionadas corresponden y fueron realizadas en términos generales, en condiciones similares a las realizadas con terceros, y se detallan a continuación:

	Tipo de relación		(US dólares)
<b>Préstamos</b>			
Pasamanería S. A.	Compañía relacionada	(nota 5)	<u>120.313</u>
<b>Cuentas por cobrar</b>			
Pasamanería S. A.	Compañía relacionada		638
Mercantil Tosi S. A.	Accionistas comunes		9.612
Total		(nota 6)	<u>10.250</u>
<b>Ingresos</b>			
Pasamanería S. A.	Compañía relacionada		6.408
Mercantil Tosi S. A.	Accionistas comunes		56.244
Total			<u>62.652</u>
<b>Gastos</b>			
Condominio Parqueadero Tosi	Copropietario		1.499
Mercantil Tosi S. A.	Accionistas comunes		290
Total			<u>1.789</u>

**13. COMPROMISOS Y CONTINGENTES**

La Administración de la Compañía considera que no existen contratos de importancia suscritos con terceros que comprometan activos de la Compañía al 31 de diciembre de 2017.

Así mismo la Administración manifiesta que no existen contingencias operativas, laborales ni tributarias que pudieran originar el registro de eventuales pasivos significativos al 31 de diciembre de 2017.

**14. EVENTOS POSTERIORES A LA FECHA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Entre el 31 de diciembre de 2017 (fecha de cierre de los estados financieros) y el 2 de marzo de 2018 (fecha de culminación de la auditoría), la Administración considera que no existen hechos posteriores que alteren significativamente la presentación de los estados financieros al 31 de diciembre de 2017 o que requieran ajustes o revelación.