

# **Notas Explicativas**

**ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

**INMOBILIARIA PEDROCA S.A.**

## **INMOBILIARIA PEDROCA S.A.**

### **ÍNDICE DE NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

	<b><u>Nota</u></b>	<b><u>Página</u></b>
Información general	1	2
Bases de Elaboración y Políticas contables significativas	2	2-3
Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)	3	4
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	4
Impuestos	5	5
Patrimonio	6	6
Ingresos	7	6
Costos y gastos por su naturaleza	8	7
Aprobación de los estados financieros	10	7
Detalle de Estados Financieros		8
<b><u>ANEXOS A LOS ESTADOS FINANCIEROS</u></b>		19
Anexo 1 Estado de Situación Financiera		9-10
Anexo 2 Estado de Resultado Integral		11
Anexo 3 Estado de Flujo de Efectivo		12

## **INMOBILIARIA PEDROCA S.A.**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

#### **1. INFORMACIÓN GENERAL**

INMOBILIARIA PEDROCA S.A. Es una Compañía constituida el 23 de Julio de 1992 en Ecuador. Su domicilio principal Ciudadela Lomas de Urdesa Calle Olmos N°401 y la Séptima Mz. 161-A Edificio Condominio La Mirada Piso 6Oficina B.

La principal actividad de la Compañía se relaciona con las actividades de Compra, Venta, Alquiler y explotación de bienes inmuebles mediante la impermeabilización tal como se describe en esta Nota 1.

Las políticas contables que utiliza la compañía son consistentes en la preparación de sus estados financieros.

Al 31 de diciembre del 2018, la Compañía tiene 2 directivos el gerente y los accionistas se encuentran planificando el incremento de sus actividades.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la administración de la Compañía.

#### **2. BASES DE ELABORACIÓN**

**2.1 Declaración de cumplimiento<sup>1</sup>** -Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES).

Los estados financieros de acuerdo a NIIF para PYMES al 31 de diciembre del 2018, han sido preparados exclusivamente para ser utilizados por la administración de la Compañía como parte del proceso de conversión a NIIF para el año terminado el 31 de diciembre del 2012.

Los estados financieros de INMOBILIARIA PEDROCA S.A., al 31 de diciembre del 2018, fueron preparados de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador, los cuales fueron considerados como los principios de contabilidad previos (PCGA anteriores), tal como se define en la NIIF 1 *Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera*, para la preparación de los estados consolidados de situación financiera de acuerdo a NIIF al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2018. Los PCGA anteriores difieren en ciertos aspectos de las NIIF para Pymes.

## **POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la NIIF 1, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF para PYMES vigentes al 31 de diciembre del 2018, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan.

**2.1 Bases de preparación** - Los estados financieros de INMOBILIARIA PEDROCA S.A. comprenden el Estado de Situación Financiera del periodo 1 de enero del 2017 al 31 de diciembre del 2018, los estados de resultado integral D<sup>2</sup>, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminados al 31 de diciembre del 2018. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF para Pymes).

**2.1.1 Efectivo y equivalentes de efectivo** - 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 y sobregiros bancarios.

**2.1.2 Impuesto corriente** - El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) para este año 2018 se produjo impuesto causado a pagar por el valor de \$ 20,32.

**2.2 Reconocimiento de ingresos** - Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

Los ingresos serán reconocidos por el sistema del devengado.

**2.3 Costos y Gastos** - Los costos y gastos se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

**2.4 Compensación de saldos y transacciones** - Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

### **3. ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF)**

La Superintendencia de Compañías estableció mediante Resolución No. 06.Q.ICI.004 del 21 de agosto del 2006, la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y su aplicación obligatoria por parte de las compañías y entidades sujetas a su control y vigilancia, a partir del 1 de enero de 2009, la cual fue ratificada con la Resolución No. ADM 08199 del 3 de julio del 2008. Adicionalmente, se estableció el cumplimiento de un cronograma de aplicación según lo dispuesto en la Resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008. La Compañía está obligada a presentar sus estados financieros de acuerdo con NIIF a partir del 1 de enero de 2012.

### **4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO**

El efectivo y equivalentes de efectivo como se muestra en el estado de flujo de efectivo puede ser conciliado con las partidas relacionadas en el estado de situación financiera de la siguiente manera:

... Diciembre 31,...

2018

(en miles de U.S. dólares)

Efectivo y bancos	0,00
Inversiones temporales	0,00
Sobregiro bancario	0,00
Saldos de efectivo y bancos incluidos en un grupo de activos mantenido para la venta	<u>0,00</u>
Total	<u>0,00</u>

### IMPUESTOS<sup>3</sup>

... Diciembre 31,...  
2018  
(en miles de U.S. dólares)

*Activos por impuesto corriente:*

Retenciones en la fuente	
Crédito tributario renta	815,64
Total	<u>815,64</u>

*Pasivos por impuestos corrientes:*

Impuesto a la renta por pagar	20,32
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta por pagar	
	<u>20,32</u>
Total	

<sup>N</sup> ***Impuesto a la renta reconocida en los resultados*** - Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y el gasto por impuesto a la renta corriente, es como sigue:

2018  
(en miles de U.S. dólares)

Utilidad según estados financieros antes de impuesto a la renta	333,36
Otras deducciones (remuneraciones empleados condiscapacidad)	0,00
Impuesto a la renta causado	73,34
Anticipo calculado (2)	53,02
Impuesto a la renta cargado a resultados <sup>4</sup>	0,00
Impuesto a la renta diferido	<u>0,00</u>
Total	<u>20,32</u>

## 5. PATRIMONIO

Un resumen de capital social es como sigue:

	... Diciembre 31, ... <u>2018</u> (en miles de U.S. dólares)
Capital social	800,00
Reserva Legal	3.937,37
Utilidad del ejercicio Anteriores	821,21
Utilidad del ejercicio	<u>234,02</u>
Total	<u>5.792,60</u>

### 7.4 Reservas

***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.

## 6. INGRESOS

Un resumen de los ingresos de la compañía (excluyendo los ingresos provenientes de inversiones - ver Nota 2.4) es como sigue:

	<u>2018</u> (en miles de U.S. dólares)
Ingresos provenientes de la venta de bienes	
Ingresos provenientes de la prestación de servicios	<u>8.194,65</u>
Total	<u>8.194,65</u>

## **COSTOS Y GASTOS POR SU NATURALEZA<sup>5</sup>**

Un resumen de los gastos administrativos y operativos reportados en los estados financieros consolidados es como sigue

	<u>2018</u>
	(en miles de U.S. dólares)
Costo de ventas	7.689,41
Gastos de ventas	0,00
Gastos de administración	0,00
Otros gastos	<u>171,88</u>
Total	<u>7.861,29</u>

## **7. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

N Los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre del 2018 han sido aprobados por la Gerencia de la Empresa (Directorio) en Marzo 1 del 2019 y serán presentados a los Accionistas para su aprobación el 15 de Marzo del 2019. En opinión de la Gerencia de la Empresa, los estados financieros serán aprobados por la Junta de Accionistas sin modificaciones.

## **INMOBILIARIA PEDROCA S.A.**

### **ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

---

#### **ANEXOS DE ESTADOS FINANCIEROS NIIF 2018**

<b><u>Contenido</u></b>	<b><u>Página</u></b>
Estado de situación financiera – Anexo. 1.	<b>9-10</b>
Estado de Resultado Integral - Anexo. 2.	<b>11</b>
Estado de flujos de efectivo - Anexo. 3.	<b>12</b>

Alt 1 - Método directo para reportar flujo de efectivo proveniente de actividades de operación

#### Abreviaturas

NIC	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
CINIIF	Interpretaciones del Comité de Normas Internacionales de Información Financiera
NEC	Normas Ecuatorianas de Contabilidad
SRI	Servicio de Rentas Internas
PCGA	Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en el Ecuador
FV	Valor razonable (Fair valué)
US\$	U.S. dólares

**INMOBILIARIA PEDROCA S.A.**

**ANEXO. 1.**

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA**

**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

---

<b><u>ACTIVOS</u></b>	<b>Notas</b>	<b>Diciembre 31, <u>2018</u></b>
		<b>(en miles de U.S. dólares)</b>
ACTIVOS CORRIENTES:		
Efectivo y equivalentes de efectivo		00,00
Cuentas y documentos por cobrar		182,59
Inventario		00,00
(-) Prov. Cuentas Incobrables		
Activos pagados por anticipado		1.650,38
Crédito Tributario de Renta		815,64
<b>Total Activos Corrientes</b>		<b><u>2.648,61</u></b>
ACTIVOS NO CORRIENTES		
Edificios		5.169,00
Muebles y enseres		
Maquinaria, equipo e instalaciones		
Equipos de computación y software		
Vehículos, equipo de transporte y caminero móvil		
Otras propiedades, planta y equipo		
Otros Activos Intangible		
(-) Depreciación acumulada propiedades, planta y equipo		<u>-258,45</u>
<b>Total Activos No Corrientes</b>		<b><u>4.910,55</u></b>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b><u>7.559,16</u></b>

**INMOBILIARIA PEDROCA S.A.**

**ANEXO. 1.**

**Diciembre 31,**

**PASIVOS Y PATRIMONIO**

**Notas 2018**

**(en miles de U.S. dólares)**

**PASIVOS CORRIENTES:**

Cuentas y documentos por pagar proveedores N /R Locales	234,41
Otras cuentas y documentos por pagar N/R Locales	1.492,28
Impuesto a la renta por pagar del ejercicio	24,79
Dividendos por pagar	15,08
Obligaciones con el IESS	0.00
Participación trabajadores por pagar del ejercicio	

**Total pasivos corrientes**

**1.766,56**

**PASIVOS NO CORRIENTES:**

Prestamos de accionistas	0,00
--------------------------	------

**Total pasivos no corrientes**

**1.766,56**

**PATRIMONIO:**

Capital Social	800,00
Reserva Legal	3.937,37
Reserva de revaluación de propiedades	
Reserva facultativa y estatutaria	
Utilidad no distribuida ejercicios anteriores	821,21
Utilidad del ejercicio	234,02

**Total patrimonio**

**5.792,60**

**TOTAL**

**7.559,16**

**INMOBILIARIA PEDROCA S.A.****ANEXO. 2.****ESTADO DEL RESULTADO INTEGRAL****AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

<b><u>INGRESOS</u></b>	<b>Notas</b>	<b>Diciembre 31, <u>2018</u> (en miles de U.S. dólares)</b>
Ingresos provenientes de la prestación de servicios		8.194,65
Ingresos por reembolso como intermediario (informativo)		<u>0,00</u>
Total Ingresos		<u>8.194,65</u>
<b><u>COSTOS Y GASTOS</u></b>		
Compras		7.689,41
Sueldos, Salarios y demás Remuneraciones		0,00
Beneficios Sociales y Otras Remuneraciones		0,00
Aporte a la Seguridad Social		0,00
Gasto por Depreciaciones		0,00
Promoción y Publicidad		0,00
Transporte		0,00
Consumo de Combustibles y Lubricantes		0,00
Gastos de Viaje		0,00
Gastos de Gestión		0,00
Arrendamientos Operativos		0,00
Suministros, Herramientas, Materiales y Repuestos		0,00
Mantenimiento y Reparaciones		0,00
Seguros y Reaseguros (Primas y Cesiones)		0,00
Impuestos, Contribuciones y Otros		0,00
Operaciones Administrativas, de Consultoría y Similares		0,00
Servicios Públicos		0,00
Otros Gastos Financieros y otros no operacionales		171,88
<b>TOTAL DE COSTOS Y GASTOS</b>		<b><u>7.861,29</u></b>
Pago por Reembolso como Intermediario (Informativo)		0,00
<b>UTILIDAD DEL EJERCICIO</b>		<b><u>333,36</u></b>
(15%) Participación a Trabajadores		0,00
<b>UTILIDAD GRAVABLE</b>		<b>333,36</b>
Impuesto Causado		73,34
Reserva Legal		26,00
<b>UTILIDAD LIQUIDA</b>		<b><u>234,02</u></b>

**INMOBILIARIA PEDROCA S.A.****Alternativa 1 - Método Directo****ANEXO. 3.****ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO****POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

	<b><u>Notas</u></b>	<b><u>2018</u></b>
		<b>(en miles de U.S. dólares)</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>		
Recibido de clientes		8.360,73
Pago a proveedores por el suministro de bienes y servicios		-9.339,79
Pagos a y por cuenta de los empleados		0,00
Otros pagos por actividades de operación		-171,88
Impuestos a las ganancias pagados		0,00
Otras salidas de efectivo		<u>0,00</u>
Flujo neto de efectivo proveniente de actividades de Operación		-1.150,94
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE (EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		
Incremento de activos financieros		
Precio de venta de propiedades de inversión		<u>0,00</u>
Adquisición de activos intangibles		<u>0,00</u>
Flujo neto de efectivo proveniente de (utilizado en) actividades de inversión		
<b>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>		
Préstamos y otros pasivos financieros		0,00
Otras entradas (salidas) del efectivo		<u>0,00</u>
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de Financiamiento		<u>0,00</u> 0,00
<b>EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO</b>		
Incremento (disminución) neto en anticipos de clientes		
Saldos al comienzo del año		<u>1.150,94</u>
<b>SALDOS AL FIN DEL AÑO</b>		<u>00,00</u>