

## **CORPORACION PREDALUSA S.A.**

### **CONTENIDO**

#### **Información General**

#### **Estados Financieros:**

- ❖ Estado de Situación Financiera
- ❖ Estado de Resultado Integral
- ❖ Estado de Flujo de Efectivo
- ❖ Estado de Cambios en el Patrimonio
- ❖ Notas a los Estados Financieros

**CORPORACION PREDALUSA S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**  
**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA**  
**COMPARATIVOS AÑO 2013 Y 2012**  
**(Expresado en Dólares)**

<u><b>ACTIVO</b></u>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		
Efectivo y Equivalente Efectivo	4.841,85	3.614,20
<b>ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES</b>		
Anticipo Impuesto a la Renta	4.241,70	787,04
Créd. Trib. A Favor Sujeto Pasivo (IR)	274,62	274,62
Otras Cuentas por Cobrar	380,00	480,00
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		
Terrenos	161.554,40	161.554,40
Edificios	502.663,46	552.706,51
(-) Dep. Acum. Prop. P. y Equipo	(29.526,59)	(67.003,60)
<b>OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES</b>		
Otras Inversiones a largo plazo	3,38	3,38
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<u><b>644.432,82</b></u>	<u><b>652.416,55</b></u>
 <b><u>PASIVO Y PATRIMONIO</u></b>		
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		
Cuentas y Documentos por Pagar	25.689,89	36.909,89
Administración Tributaria	702,82	569,06
Obligaciones con el IESS	121,99	116,97
Prov. Beneficios a Empleados	425,20	941,13
Prov.15% Trabajadores del Ejercicio	694,60	0,00
Prov.Impto.Renta del Ejercicio	865,94	0,00
Anticipos de Clientes	621,54	981,54
Otras Provisiones	3.524,29	0,00
<b>TOTAL PASIVO</b>	<u><b>32.646,27</b></u>	<u><b>39.518,59</b></u>
<b>PATRIMONIO</b>		
Capital Suscrito o Asignado	800,00	800,00
Reserva Legal	1.612,96	1.382,02
Reserva Facultativa y Estatutaria	14.423,27	12.344,78
Resultados Acum.Prov.Adopción NIIF	567.456,84	567.456,84
Ganancias Acumuladas	24.423,33	27.042,65
Utilidad Neta del Ejercicio	3.070,15	3.871,67
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<u><b>644.432,82</b></u>	<u><b>652.416,55</b></u>

**CORPORACION PREDALUSA S.A.  
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**

**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL**

**COMPARATIVOS AÑO 2013 Y 2012  
(Expresado en Dólares)**

	AÑO 2013	AÑO 2012
<b>INGRESOS</b>		
Arriendo	71.747,32	68.088,01
Arreglos	3.102,40	0,00
<b>GASTOS DE OPERACIÓN</b>		
Administrativos	70.260,39	65.122,96
Utilidad/(Pérdida) de Operación	4.589,33	2.965,05
<b><u>OTROS EGRESOS</u></b>	20,00	0,00
<b><u>OTROS INGRESOS</u></b>	61,36	906,62
<b>UTILIDAD DEL EJERCICIO</b>	<u>4.630,69</u>	<u>3.871,67</u>
15% Trabajadores	694,60	
	<u>3.936,09</u>	
22% Impuesto Renta	865,94	
<b>UTILIDAD NETA</b>	<u>3.070,15</u>	

**CORPORACION PREDALUSA S. A.****FLUJO DE EFECTIVO****SALDO A DICIEMBRE 31 DE 2013**

<b>C O N C E P T O S</b>	<b>SALDO INICIAL</b>	<b>INGRESOS</b>	<b>EGRESOS</b>	<b>SALDO FINAL</b>
<b>Saldo a Diciembre 31 de 2012</b>	3.614,20			
Ingresos por Arriendos		72.554,86		
Ingresos varios		29,07		
Ingresos Depósitos en Garantía		3.549,00		
Préstamo			12.000,00	
Pago Anticipo Impuesto a la Renta			4.241,70	
Pago Contribuc.Superintend.Cías.			493,84	
Pago Impuestos Prediales			1.353,36	
Pago IVA y Retenciones			7.304,97	
Pago Sueldos, Benef. Sociales			5.815,02	
Pago Honorarios			28.994,90	
Pago Gastos Legales			830,36	
Pago Anuncios			192,05	
Pago servicios básicos			3.937,82	
Pago mantenimiento edificio			7.944,00	
Pago comisión,chequeras,varios			1.797,26	
<b>Saldo a Diciembre 31 de 2013</b>	<b>3.614,20</b>	<b>76.132,93</b>	<b>74.905,28</b>	<b>4.841,85</b>

**CORPORACION PREDALUSA S. A.**  
**ESTADO DE PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013**  
**(Expresado en Dólares)**

	CAPITAL SOCIAL	RESULTADOS ACUMUL. NIIF	RESERVA LEGAL	RESERVA ESPECIAL	RESULTADOS ACUMULADOS	RESULTADOS DEL EJERCICIO
<b>SALDOS A DICIEMBRE 31 DE 2012</b>	800,00	567.456,84	1.382,02	12.344,78	27.042,65	3.871,67
Apropiación Utilidad/Pérdida 2012			230,94	2.078,49		(2.309,43)
Prov.23% Impuesto a la Renta						(883,99)
Prov. 15% Trabajadores						(678,25)
Provisión Desahucio					(2.619,32)	
Utilidad/Pérdida 2013						4.630,69
Prov.22% Imp. a la Renta (2013)						(865,94)
Prov. 15% Trabajadores (2013)						(694,60)
<b>SALDOS A DICIEMBRE 31 DE 2013</b>	<b>800,00</b>	<b>567.456,84</b>	<b>1.612,96</b>	<b>14.423,27</b>	<b>24.423,33</b>	<b>3.070,15</b>

## **CORPORACION PREDALUSA S.A.**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

#### **POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**

##### **1. INFORMACION GENERAL:**

La actividad principal de la Compañía es dedicarse al alquiler de bienes inmuebles.

Se constituyó con el nombre de **PREDIAL ANA LUZ SOCIEDAD ANONIMA PREDALUSA** el 06 de Enero de 1977, regulada por la Superintendencia de Compañías y con un plazo de duración de 100 años, mediante escritura pública inscrita en el Registro Mercantil el 21 de Enero de 1977.

El 17 de Enero del 2001 según resolución # 01-G-DIC-0000238 DE LA Superintendencia de Compañías hizo su conversión del capital de sucres a dólares cumpliendo con las nuevas disposiciones legales.

El 05 de Diciembre del 2011 con resolución # SC-IJ-DJC-G-11-0006877 de la Superintendencia de Compañías se cambio la denominación de la Compañía a **CORPORACION PREDALUSA S.A.** y se reformaron sus estatutos.

##### **2. RESUMEN DE PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES:**

Las siguientes han sido las políticas contables utilizadas en la preparación de los estados financieros que se adjuntan:

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

**(a) ESTADO DE CUMPLIMIENTO.-** La Compañía mantiene sus registros contables en Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (US\$), que es la moneda oficial a partir del 13 de Marzo del 2000, en que el Gobierno Ecuatoriano dispuso la vigencia de un nuevo sistema cambiario en el País. Los estados financieros adjuntos han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), aceptadas en la República del Ecuador, y, demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resulta de aplicación, vigentes al 31 de diciembre de 2013.

**(b) BASE DE PRESENTACION.-** Los estados financieros de la Compañía, han sido preparados sobre las bases del costo histórico excepto por ciertos instrumentos financieros que son medidos a sus valores razonables tal como se explica en las políticas contables incluidas a continuación. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contrapartida entregada en el intercambio de los activos.

**(c) EQUIVALENTE A EFECTIVO.-** La Compañía, para propósitos de presentación del estado de cambios en la situación financiera, considera como equivalentes de efectivo el saldo de efectivo en caja y bancos.

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
SALDO EN BANCOS	4.841,85	3.614,20

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

### (d) ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

#### **CREDITO TRIBUTARIO A FAVOR DE LA EMPRESA**

El crédito tributario por retenciones en la Fuente al 31 de Diciembre del 2013 es:

Año	2009	\$274,62
-----	------	----------

### (e) ACTIVO NO CORRIENTE

#### **PROPIEDADES, PLANTAS Y EQUIPOS**

**Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo.-** Después del reconocimiento inicial, propiedades, planta y equipos son registrados al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor, si hubiere.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen. Cabe señalar, que algunas partidas de propiedades, planta y equipo, requieren revisiones periódicas.

El costo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo y la puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la Administración y la estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación del activo.

Adicionalmente, se considerará como costo de los elementos de activos fijos, los costos por préstamos de la financiación directamente atribuibles a la adquisición o construcción de activos calificables. Un activo calificable es aquél que requiere de un período de tiempo sustancial antes de estar listo para su uso o venta, período que la Administración ha definido como mayor a un

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

año. Al 31 de Diciembre del 2013, la Compañía no ha adquirido ni construido activos calificables, por lo que no han activado costos de financiación.

**TERRENO:** El terreno fue revaluado en el año 2012 y su valor actual es:

COSTO	9.575,63
VALOR NIIF	<u>151.978,77</u>
TOTAL	161.554,40

**(f) EDIFICIO:** El valor del edificio según las NIIF es:

COSTO	74.840,61
VALOR NIIF	<u>427.822,85</u>
TOTAL	502.663,46

### METODO DE DEPRECIACION Y VIDA UTIL

La depreciación se carga sistemáticamente a lo largo de la vida útil del activo. El método de depreciación es por línea recta.

El cargo por depreciación para cada período se reconoce en resultados.

La depreciación del edificio es a 40 años (2.50% anual)

A partir del 2013 se cargará en resultado la depreciación aumentada por efecto de NIIF considerando el valor residual.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

### PASIVOS

(g) **PASIVOS CORRIENTES**: La cuenta a Diciembre del 2013 cerró con los siguientes valores :

	2013	2012
PASIVOS CORRIENTES	\$ 32.646,27	\$ 39.518,59

(h) **PROVISION POR BENEFICIOS A EMPLEADOS.-** Se contabilizaron las provisiones de ley y además la bonificación por desahucio. La jubilación patronal no se provisiono porque no amerita hacer el estudio actuarial.

(i) **PARTICIPACION DE TRABAJADORES.-** Se distribuye el 15% de participación ya que la compañía si cuenta con trabajadores.

(j) **IMPUESTO A LA RENTA.-** El impuesto a la renta se carga a los resultados del año por el método de impuesto por pagar.

(k) **INGRESOS.-** Los ingresos ordinarios provienen del alquiler de locales, la facturación es mensual.

(l) **GASTOS.-** Los gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente a la fecha en que se haya realizado el pago y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(m) **USO DE ESTIMACIONES.-** La preparación de los estados financieros, de acuerdo con las normas ecuatorianas de contabilidad y autorizadas por la Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador, requiere que la administración de la Compañía efectúe ciertas estimaciones y utilice ciertos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, para determinar la valuación de algunas de las partidas incluidas en los estados financieros y para efectuar las revelaciones que se requiere presentar en los mismos. Aún cuando pueden llegar a diferir de su efecto final, la Administración de la Compañía considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron las más adecuadas en las circunstancias y basados en la mejor utilización de la información disponible al momento.

### 3. **RESERVA LEGAL:**

La ley requiere que se transfiera a la reserva legal por lo menos el 10% de la utilidad líquida 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 ser utilizada para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse.

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
VALOR RESERVA LEGAL	\$ 307,01	\$ 230,94

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

### 4. RESERVA ESPECIAL:

A Reserva Especial se transfiere el valor de la utilidad del año menos el 10% de Reserva Legal.

	2013	2012
VALOR RESERVA ESPECIAL	\$ 2.763,14	\$ 2.078,49

### 5. IMPUESTO A LA RENTA:

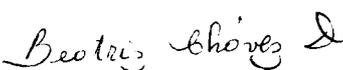
La provisión para Impuesto a la renta se calcula mediante la aplicación de la tasa impositiva corporativa del 22% sobre la utilidad (15% si las utilidades son reinvertidas). Al 31 de diciembre de 2013, el valor del Impuesto a la renta es:

	22% 2013	24% 2012
IMPUESTO A LA RENTA	\$ 865,94	\$ 883,99

### 6. EVENTOS SUBSECUENTES:

Entre el 31 de diciembre de 2013 y la fecha de preparación de estos estados financieros (30 de marzo de 2014), no se produjeron eventos que en la opinión de la Administración de la compañía pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros.

  
ANA LUZ GLADYS BUSTAMANTE CH.  
GERENTE ADMINISTRATIVO

  
BEATRIZ CHAVEZ DAVILA  
CONTADOR