

Notas a los  
Estados  
financieros

2012

---

**ADMINISTRADORA  
DEL PACIFICO SA  
ADEPASA**

---

**ADMINISTRADORA DEL PACIFICO SA. ADEPASA.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

**1. INFORMACION GENERAL**

**Constitución y objeto social**

La Compañía ADMINISTRADORA DEL PACIFICO SA ADEPASA fue constituida el 27 de agosto del 2012 , con registro mercantil # 15368 , cuyo objeto social es dedicarse a las Actividades de administración de bienes inmuebles a cambio de una retribución o por contrato. Actualmente, la Compañía cuenta con 1 establecimientos . ubicado en av 9 de octubre 729 entre boyaca y garcia aviles con Ruc : 0992776986001  
Número de expediente # 149707

**Aprobación de los estados financieros**

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2012, que corresponden a los estados financieros bajo NIIF de la Compañía, han sido emitidos con la autorización de fecha 28 marzo 2013 por el Presidente Ejecutivo de la Compañía y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.

**ADMINISTRADORA DEL PACIFICO SA. ADEPASA.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

**2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES**

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Estas políticas han sido diseñadas aplicadas de manera uniforme a todos los años que se presentan en estos estados financieros.

**2.1 Bases de preparación de estados financieros**

Los presentes estados financieros de ADMINISTRADORA DEL PACIFICO SA ADEPASA . se han preparado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el IASB (International Accounting Standard Board) que han sido adoptadas en Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan.

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.

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigencia y que la Compañía no ha adoptado con anticipación.

## ADMINISTRADORA DEL PACIFICO SA. ADEPASA.

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2012

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

Estas son de aplicación obligatoria en la preparación de los estados financieros de la Compañía a partir de las fechas indicadas a continuación:

<u>Norma</u>	<u>Tipo de cambio</u>	<u>Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:</u>
NIC 19	Enmienda, 'Beneficios a empleados' - Eliminación del enfoque del corredor y cálculo de los costos financieros sobre una base neta.	1 de enero del 2013
NIC 27	Revisión, 'Estados financieros separados' - Disposición sobre los estados financieros separados.	1 de enero del 2013
NIC 28	Revisión, 'Asociadas y acuerdos conjuntos' - Incluye requerimientos sobre consolidación de negocios conjuntos y asociadas.	1 de enero del 2013
NIIF 11	'Acuerdos conjuntos'	1 de enero del 2013
NIIF 12	'Divulgaciones de intereses en otras entidades' - Incluye divulgaciones requeridas de todo tipo de intereses en otras entidades.	1 de enero del 2013
NIIF 13	'Medición del valor razonable' - Precisar la definición de valor razonable, fuentes de medición y divulgaciones requeridas.	1 de enero del 2013
NIC 32	Enmienda, 'Instrumentos financieros: presentación' - Aclara algunos requerimientos para compensación de activos y pasivos financieros en el estado de situación financiera.	1 de enero del 2014
NIIF 9	'Instrumentos financieros' - Especifica la clasificación y medición de activos y pasivos financieros.	1 de enero del 2015

La Compañía estima que la adopción de las enmiendas a las NIIF y las nuevas interpretaciones antes descritas, no tendrá un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial.

### 2.2 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.

## ADMINISTRADORA DEL PACIFICO SA. ADEPASA.

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2012

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

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

#### 2.3 Efectivo y equivalentes de efectivo

Incluye el efectivo disponible, depósitos a la vista en bancos, otras inversiones altamente líquidas con vencimientos originales de tres meses o menos.

#### 2.4 Activos y pasivos financieros

##### 2.4.1. Clasificación:

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: “activos financieros a valor razonable a través de ganancias o pérdidas”, “préstamos y cuentas por cobrar”, “activos financieros mantenidos hasta su vencimiento” y “activos financieros disponibles para la venta”. Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: “pasivos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas” y “otros pasivos financieros”. La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos financieros. La Administración determina la clasificación de sus activos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

**Préstamos y cuentas por cobrar:** representados en el estado de situación financiera por las Cuentas por cobrar a clientes, otras cuentas por cobrar y cuentas por cobrar a corto y largo plazo a compañías relacionadas: Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados desde la fecha del estado de situación financiera.

**Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento:** Son activos financieros no derivados que se designan en esta categoría o no califican para ser designados en alguna de las otras categorías de activos financieros.

**Otros pasivos financieros:** representados en el estado de situación financiera por los cuentas por pagar a compañías relacionadas, proveedores y otras cuentas por pagar. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

**ADMINISTRADORA DEL PACIFICO SA. ADEPASA.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

**2.4.2. Reconocimiento y medición inicial y posterior:**

**Reconocimiento**

La Compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y se reconocen cuando se compromete a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

**Medición inicial**

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que de ser significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de valor razonable a través de ganancias y pérdidas. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos como se describe a continuación:

**Medición posterior**

**a) Préstamos y cuentas por cobrar:** Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- (i) Cuentas por cobrar clientes: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por nuestros clientes por el curso normal del giro del negocio. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes.

Estas cuentas se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado, pues no devengan intereses y se recuperan hasta 60 días.

- (ii) Otras cuentas por cobrar: Estas cuentas corresponden a los montos de créditos tributarios por impuesto a la renta y crédito tributario por retenciones en la fuente de Iva que se presentaron en el curso normal de l negocio. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes.

Estas cuentas se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no devengan intereses .

**b) Inversiones financieras mantenidas hasta su vencimiento:** Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. No existen costos de transacciones significativos incurridos al momento de su adquisición.

## **ADMINISTRADORA DEL PACIFICO SA. ADEPASA.**

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

**31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

#### **2.5 Impuesto a la renta corriente y diferido**

El gasto por impuesto a la renta del año comprende el impuesto a la renta corriente y el diferido. El impuesto se reconoce en el estado de resultados integrales, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

##### **Impuesto a la renta corriente**

El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 23% (2011: 24%) de las utilidades gravables.

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigor la norma que exige el pago de un “anticipo mínimo de impuesto a la renta”, cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos.

La referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.

Durante el 2012 la Compañía registró como impuesto a la renta corriente causado el valor determinado sobre la base del 23% (2011: 24%), respectivamente, sobre las utilidades gravables puesto que por iniciar sus actividades en el año 2012 no tuvo anticipo determinado mínimo del impuesto a la renta correspondiente.

#### **2.6 Beneficios a los empleados**

**Beneficios sociales de corto plazo:** Se registran en el rubro de provisiones del estado de situación financiera y corresponden principalmente a:

- i) Participación de los trabajadores en las utilidades: Calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación ecuatoriana vigente. Se registra con cargo a resultados y se presenta como parte del costo de ventas y gastos administrativos en función de la labor de la persona beneficiaria de este beneficio.

**ADMINISTRADORA DEL PACIFICO SA. ADEPASA.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

**2.7 Reconocimiento de ingresos**

Ingresos ordinarios por venta de bienes:

Los ingresos comprenden el valor por el giro normal del negocio , neto de impuestos a las ventas y descuentos. Se reconocen cuando su importe se puede medir confiablemente, es probable que beneficios económicos fluyan a la entidad en el futuro y la transacción cumple con criterios específicos por las actividades de la Compañía.

**3. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS**

La preparación de estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basadas en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la administración.

**ADMINISTRADORA DEL PACIFICO SA. ADEPASA.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

**4. EFECTIVO E INVERSIONES FINANCIERAS MANTENIDAS HASTA SU VENCIMIENTO**

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Efectivo en caja	-	-
Bancos	7.669,47	-
	<u>7.669,47</u>	<u>-</u>

(1) Corresponden a el efectivo disponible por cobros provenientes del giro del negocio

**5. CUENTAS POR COBRAR CLIENTES**

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
INMOBILIARIA LAVIE SA	761.066,83	
INMOBILIARIA MOTKE SA	58.762,02	
	<u>819.828,85</u>	<u>-</u>

La Administración de la Compañía no considera bajo el riesgo de crédito sus Cuentas por cobrar a clientes. A continuación se muestra un análisis de antigüedad de los saldos al cierre de cada año:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Por vencer		
Vencidas:		
hasta 30 días	382.835,00	
31 a 60 días	436.993,85	
	<u>819.828,85</u>	<u>-</u>

**ADMINISTRADORA DEL PACIFICO SA. ADEPASA.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

(Expresado en dólares estadounidenses)

**6. CUENTAS POR PAGAR A PROVEEDORES**

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
proveedores varios gastos	48.902,19	
	<u>48.902,19</u>	<u>-</u>

**7. OTRAS CUENTAS POR PAGAR**

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Impuestos por pagar (1)	13243,9	
participacion trabajadores por pagar	6000,4	
Otros		
	<u>19244,3</u>	<u>-</u>

**Conciliación tributaria - contable**

A continuación se detalla la determinación de la provisión para impuesto sobre el año terminado al 31 de diciembre:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Utilidad antes de participación de los trabajadores en las utilidades e impuesto a la renta	40.002,73	
Menos - 15 % de participación de los trabajadores en las utilidades	6.000,41	
Más - Gastos no deducibles (1)		
Menos - Ingresos exentos (2)		
Base imponible	<u>34.002,32</u>	<u>0</u>
Impuesto a la renta 24 %	0,00	0
Impuesto a la renta 23 %	<u>7.820,53</u>	<u>-</u>
Impuesto a la renta causado	7.820,53	0
Menos - Anticipos de impuesto a la renta	0,00	
Menos - retenciones de impuesto a la renta en la fuente	35.761,72	
saldo a favor del contribuyente	<u>27.941,19</u>	<u>0</u>

## ADIMINISTRADORA DEL PACIFICO SA. ADEPASA.

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2012

(Expresado en dólares estadounidenses)

#### Cálculo del Anticipo Mínimo de Impuesto a la Renta

Durante el 2012 la Compañía registró como impuesto a la renta corriente causado el valor determinado sobre la base del 23% sobre las utilidades gravables puesto que por iniciar sus actividades en el año 2012 no tuvo anticipo determinado mínimo del impuesto a la renta correspondiente.

#### 8. CAPITAL SOCIAL

El capital autorizado, suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2012 comprende \$13.500,00 (13500 acciones ) acciones preferidas, nominativas y liberadas de valor nominal US\$1 cada una.

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, los accionistas de XXXX. son:

	2012		2011	
	%	US\$	%	US\$
NORTH PARK AVENUE	55,56	7500,00		
UPPER HUDSON INVESTMENT	22,22	3000,00		
UPPER NEW YORK INVESTMENT	22,22	3000,00		
	<u>100,00</u>	<u>13500,00</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

#### 9. COSTOS Y GASTOS

	2012		2011	
	<u>Costo de venta</u>	<u>Gastos administrativos</u>	<u>Costo de venta</u>	<u>Gastos administrativos</u>
Honorarios Personas naturales		20.832,20		
Gastos de guardiania		786.914,58		
Gastos de suministros papeleria		161,00		
Gastos de mantenimiento y reparaciones		940.083,26		
otros gastos		91,60		
	<u>o</u>	<u>1.748.082,64</u>	<u>o</u>	<u>o</u>

**ADMINISTRADORA DEL PACIFICO SA. ADEPASA.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

**10. EVENTOS SUBSECUENTES**

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