

PLAZA SAN JORGE PLAZJORGE S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010
(Expresadas dólares)

1. CONSTITUCION Y OBJETO

PLAZA SAN JORGE PLAZJORGE S.A. es una Compañía constituida en la ciudad de San Francisco de Quito, distrito metropolitano, capital de la República del Ecuador el 1 de diciembre del 2005, por escisión de la compañía SIGMAPLAST S.A. y la creación de la nueva compañía PLAZA SAN JORGE PLAZJORGE S.A. Su objeto social consiste principalmente en arrendar las construcciones de locales y bodegas de su propiedad.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES.

Una descripción de las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros se presenta a continuación:

2.1. Periodo contable.

Los Estados de Situación Financiera clasificados al 31 de diciembre de 2011 y 2010 y al 01 de enero de 2010, los cuales incluyen los saldos contables al inicio y final del año 2010 corregidos a Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) con la finalidad de presentarlos comparativos con el año 2011.

Los Estados de Resultados por Función reflejan los movimientos acumulados entre el 01 de enero y 31 de diciembre de los años 2011 y 2010; los cuales incluyen los resultados del año 2010 corregidos a Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) con la finalidad de presentarlos comparativos con el año 2011. Conciliación Patrimonial reflejan los movimientos ocurridos entre el 01 de enero y 31 de diciembre de los años 2011 y 2010; los cuales incluyen los efectos generados por la implementación de Normas Ecuatorianas de Contabilidad a Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Los Estados de Flujo de Efectivo Método Directo reflejan los movimientos ocurridos entre el 01 de enero y 31 de diciembre de los años 2011 y 2010; los cuales incluyen los efectos generados por la implementación de Normas Ecuatorianas de Contabilidad a Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

2.2. Bases de preparación.

Los estados financieros de PLAZA SAN JORGE PLAZJORGE S.A., han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB), vigentes al 31 de diciembre de 2010, según los requerimientos y opciones informadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador. La Administración declara que las NIIF han sido aplicadas integralmente y sin reservas en la preparación de los presentes estados financieros.

2.3. Pronunciamientos contables y su aplicación.

- a. Las siguientes nuevas Normas e Interpretaciones han sido adoptadas en estos estados financieros:

Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria:
NIC 24: Revelación de Partes Relacionadas	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2011
NIC 32: Instrumentos Financieros: Presentación - Clasificación Emisión de Derechos	Períodos anuales iniciados en o después del 2010
Mejoras a NIIF 2010 –	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2011

Enmiendas a Interpretaciones:	Fecha de aplicación obligatoria:
CINIIF 14: El límite sobre un activo por beneficios definidos, requerimientos mínimos de fondeo y su interacción	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2011

La aplicación de estas normas no ha tenido un impacto significativo en los montos reportados en estos estados financieros, sin embargo, podrían afectar la contabilización de futuras transacciones o acuerdos.

Las siguientes nuevas Normas y Enmiendas han sido emitidas pero su fecha de aplicación obligatoria aún no está vigente:

Nuevas NIIF:	Fecha de aplicación obligatoria:
NIIF 9: Instrumentos Financieros	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2013
NIIF12: Revelaciones de Participaciones en Otras Entidades	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2013
NIIF 13, Mediciones de Valor Razonable	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2013

Enmiendas a NIIF:	Fecha de aplicación obligatoria:
--------------------------	---

Las cifras incluidas en estos estados financieros y sus notas se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la Compañía opera. La moneda funcional y de presentación de la Compañía es el Dólar de los Estados Unidos de América.

2.5. Clasificación de saldo en corrientes y no corrientes.

En el Estado de Situación Financiera Clasificado, los saldos se clasifican en función de sus vencimientos, como corriente con vencimiento igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha de cierre de los estados financieros y como no corriente, los mayores a ese período.

2.6. Efectivo y equivalente al efectivo.

La Compañía considera como efectivo y equivalente al efectivo los saldos en caja y bancos sin restricciones y todas las inversiones financieras de fácil liquidación pactadas a un máximo de noventa días, incluyendo depósitos a plazo. En el Estado de Situación Financiera Clasificado, los sobregiros de existir se clasificarían como préstamos en el Pasivo Corriente.

2.7. Activos financieros.

Los activos financieros dentro del alcance de la NIC 39 son clasificados como activos financieros, para préstamos y cuentas por cobrar la Compañía han definido y valoriza sus activos financieros de la siguiente forma:

- **Préstamos y partidas por cobrar.**

Son valorizadas a costo amortizado, corresponden a activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no son cotizados en un mercado activo. Se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde de la fecha del balance que se clasifican como activos no corrientes. Los préstamos y cuentas a cobrar se incluyen en deudores comerciales y otras cuentas a cobrar en el balance.

El valor en libros del activo se reduce por medio de la cuenta de estimación y el monto de la pérdida se reconoce con cargo los resultados netos del período.

Para la Compañía se aplica de la siguiente forma:

- **Evaluación de Estándares de Crédito**

La cartera se debe mantener con un periodo no superior a los 90 días lo aplica la rotación de la cartera.

- **Gestión de Cobranzas**

Las políticas de cobro de la empresa serán procedimientos que ésta sigue para cobrar sus cuentas por cobrar a su vencimiento. La efectividad de las políticas de cobro de la empresa se puede evaluar parcialmente examinando el nivel de estimación de cuentas incobrables.

- **Estimación de Cuentas Incobrables**

El Facilitador de Ingresos Corporativos establecerá de manera individual a los clientes que mantengan incobrabilidad y establecerá el porcentaje de aplicación de provisión incobrable.

- **Manera de Presentación de Información**

Se presentara al proceso contable anualmente el listado de Clientes de dudoso cobro, con el porcentaje de incobrabilidad para la provisión de cuentas incobrable

2.8. Inventarios.

Los inventarios para la construcción, los suministros y materiales están registrados al costo promedio, los mismos que no exceden al valor de mercado.

2.9. Propiedad, planta y equipos.

Se denomina propiedad, planta y equipos todo bien tangible adquirido por la Compañía para el giro ordinario del negocio y que a criterio de la Administración de la Compañía cumpla con los requisitos necesarios para ser contabilizado como tal, el cual deberá ser controlado con la normativa contable vigente.

El costo original de la propiedad, planta y equipos representa el valor total de adquisición del activo con todas las erogaciones en que se incurrió para dejarlo en condiciones de utilización o puesta en marcha, así como, los costos posteriores generados por desmantelamiento, retiro y rehabilitación de la ubicación.

La depreciación de la propiedad, planta y equipos se calcula por el método de línea recta. Ningún otro método debe ser utilizado excepto por autorización expresa generada por el cambio de estimación contable o error fundamental generado por modificación o cambio del valor residual y/o vida útil.

El método de valoración o el valor de propiedad, planta y equipos serán establecidos por el valor de construcción al costo.

La vida útil para la propiedad, planta y equipos se ha estimado como sigue: La provisión para depreciación de la propiedad, planta y equipo se cargan a resultados del año y se calculan bajo el método de línea recta sin valor residual y para el rubro de edificios e instalaciones se ha considerado una duración de 40 años.

2.10. Deterioro de valor de activos no financieros.

La Compañía evalúa periódicamente si existen indicadores que alguno de sus activos pudiese estar deteriorado de acuerdo con la NIC 36 “Deterioro del Valor de los Activos”.

Si existen tales indicadores se realiza una estimación del monto recuperable del activo. El monto recuperable de un activo es el mayor valor entre el valor justo de un activo o unidad generadora de efectivo menos los costos de venta y su valor en uso, y es determinado para un activo individual a menos que el activo no genere entradas de efectivo que son claramente independientes de otros activos o grupos de activos.

Cuando el valor en libros de un activo excede su monto recuperable, el activo es considerado deteriorado y es disminuido hasta alcanzar su monto recuperable.

Para determinar el valor justo menos costos de venta, se usa un modelo de valuación apropiado. Estos cálculos son corroborados por múltiplos de valuación, u otros indicadores de valor justo disponibles.

2.11. Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar.

Las cuentas por pagar y otras cuentas por pagar corrientes se reconocen a su valor nominal, ya que su plazo medio de pago es reducido y no existe diferencia material con su valor razonable o su costo amortizado, además, que a un porcentaje importante de las compras realizadas con pagadas de forma anticipada a sus proveedores.

Las cuentas por pagar incluyen aquellas obligaciones de pago con proveedores por bienes y servicios adquiridos en el curso normal de negocio. Corresponde principalmente a cuentas por pagar propias del giro del negocio, así como a obligaciones patronales y tributarias, las mismas que son registradas a sus correspondientes valores nominales.

2.12. Provisiones.

Las provisiones son evaluadas periódicamente y se cuantifican teniendo en consideración la mejor información disponible a la fecha de cada cierre de los estados financieros.

2.13. Beneficios a los empleados.

No aplica para la empresa por no contar con trabajadores.

Los planes de beneficios post empleo como la jubilación patronal y desahucio, son reconocidos aplicando el método del valor actuarial del costo devengado del beneficio, para lo cual, se consideran ciertos parámetros en sus estimaciones como: permanencia futura, tasas de mortalidad e incrementos salariales futuros determinados sobre la base de cálculos actuariales.

Las tasas de descuento se determinan por referencia a curvas de tasas de interés de mercado definidas por el perito actuario.

Los cambios en dichas provisiones se reconocen en resultados en el período en que ocurren.

Los importes de beneficios a empleados a largo plazo y post empleo son estimados por un perito independiente, inscrito y calificados por la Superintendencia de Compañías..

2.14. Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos.

El gasto por impuesto a la renta del periodo comprende al impuesto a la renta corriente y al impuesto diferido.

El gasto por impuesto a la renta corriente se determina sobre la base imponible y se calcula de acuerdo con las disposiciones legales vigentes.

Los activos y pasivos por impuesto diferido, para el ejercicio actual son medidos al monto que se estima recuperar o pagar a las autoridades tributarias. Las tasas impositivas y regulaciones fiscales empleadas en el cálculo de dichos importes son las que están vigentes a la fecha de cierre de cada ejercicio, siendo de un 24% para el año 2011; de un 25% para el año 2010 y 25% para el año 2009 (01 de enero de 2010).

La Compañía registra los impuestos diferidos sobre la base de las diferencias temporales imponibles o deducibles que existen entre la base tributaria de activos y

pasivos y su base financiera.

El resultado por impuesto a las ganancias se determina por la provisión de impuesto a las ganancias del ejercicio, más la variación de los activos y pasivos por impuestos diferidos.

En cada cierre contable se revisan los impuestos registrados tanto activos como pasivos con el objeto de comprobar que se mantienen vigentes.

2.15. Capital social.

Las acciones ordinarias se clasifican como patrimonio neto.

2.16. Ingresos de actividades ordinarias.

Los ingresos por actividades ordinarias incluyen el valor razonable de las contraprestaciones recibidas por la transferencia del bien en el curso ordinario de las actividades de la Compañía. Los ingresos por actividades ordinarias se presentan netos de rebajas y descuentos. Los ingresos son reconocidos en la medida que es probable que los beneficios económicos fluirán a la Compañía y puedan ser confiablemente medidos. La Compañía reconoce principalmente ingresos de actividades ordinarias a los generados por la transferencia del bien cuyo valor justo puede medirse de forma fiable.

2.17. Costos de venta del bien.

El costo de venta incluye todos aquellos rubros relacionados con la transferencia del bien.

2.18. Gastos de Administración y Ventas.

Los gastos de administración y ventas corresponden al pago de servicios básicos, publicidad, depreciación de equipos y otros gastos generales asociados a la actividad administrativa y de ventas de la Compañía.

2.19. Segmentos operacionales.

Los segmentos operacionales están definidos como los componentes de una empresa, sobre la cual la información de los estados financieros está disponible y es evaluada permanentemente por el órgano principal de administración, quien toma las decisiones sobre la asignación de los recursos y evaluación del desempeño.

2.20. Estado de Flujo de efectivo.

Bajo flujos originados por actividades de la operación, se incluyen todos aquellos flujos de efectivo relacionados con el giro del negocio, incluyendo además los intereses pagados, los ingresos financieros y en general, todos aquellos flujos que no están definidos como de inversión o financiamiento.

2.21. Cambios en políticas y estimaciones contables.

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2011 y 2010, no presentan cambios en las políticas y estimaciones contables respecto al ejercicio anterior ni a la fecha de transición, salvo por la aplicación a partir del 01 de enero de 2010 de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

2.22. Reclasificaciones.

Ciertas cifras al 31 de diciembre de 2010 y 01 de enero de 2010, han sido reclasificadas para efectos comparativos 2011 y de presentación con los estados financieros de esos años bajo NIIF con respecto al año.

3. POLÍTICA DE GESTIÓN DE RIESGOS.

3.1. Factores de riesgo.

La Administración de la Compañía es la responsable de monitorear constantemente los factores de riesgo más relevantes para la empresa, en base a una metodología de evaluación continua. La empresa administra una serie de procedimientos y políticas desarrolladas para disminuir su exposición al riesgo frente a variaciones de inflación.

3.2. Riesgo financiero.

Riesgo de liquidez.

El riesgo de liquidez de la Compañía es administrado mediante una adecuada gestión de los activos y pasivos, optimizando de esta forma los excedentes de caja y de esta manera asegurar el cumplimiento de los compromisos de deudas al momento de su vencimiento.

3.3. Riesgo crediticio.

Los principales activos financieros de la Compañía son los saldos de caja y efectivo, deudores y otras cuentas por cobrar, e inversiones, que representan la exposición máxima de la Compañía al riesgo de crédito en relación con los activos financieros.

3.4. Riesgo de tasa de interés.

El principal objetivo en la gestión de riesgo de la tasa de interés es obtener un equilibrio en la estructura de financiamiento, lo cual, permite a la Compañía minimizar el costo de la deuda con una volatilidad reducida en el estado de resultados.

Por otro lado las tasas de interés han tenido una tendencia a la baja desde el año 2007, así por ejemplo, la tasa de interés activa referencial que a diciembre del 2007 cerró en 10.72% para diciembre 2009 se ubicó en 9.19%, mientras que a diciembre del 2010 dicha tasa desciende a 8.68%. Para abril del 2011 la tasa referencial se ubicó en 8.34%. La tasa pasiva referencial mantuvo una tendencia similar a la que presento la tasa de interés activa referencial, alcanzando a diciembre del 2007 una cifra de 5.64%, mientras que a diciembre del 2009 fue 5.24%, a su vez, a diciembre del 2010 se ubicó en 4.28%.

4. ESTIMACIONES Y JUICIOS O CRITERIOS CRÍTICOS DE LA ADMINISTRACIÓN.

Las estimaciones y criterios usados son continuamente evaluados y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo a las circunstancias.

La Compañía efectúa estimaciones y supuestos respecto del futuro. Las estimaciones contables resultantes, por definición, muy pocas veces serán iguales a los resultados reales. Las estimaciones y supuestos efectuados por la Administración se presentan a continuación.

4.1. Vidas útiles y de deterioro de activos.

La Administración es quien determina las vidas útiles estimadas y los correspondientes cargos por depreciación para su propiedad, planta y equipos, ésta estimación se basa en los ciclos de vida de los activos en función del uso esperado por la Compañía.

Adicionalmente, de acuerdo a lo dispuesto por la NIC 36, la Compañía evalúa al cierre de cada ejercicio anual o antes, si existe algún indicio de deterioro, el valor recuperable de los activos de largo plazo, para comprobar si hay pérdida de deterioro en el valor de los activos.

4.2. Otras estimaciones.

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

- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos.
- La vida útil y valor residual de los activos materiales e intangibles.
- Los criterios empleados en la valoración de determinados activos.
- La necesidad de constituir provisiones y en el caso de ser requeridas, el valor de las mismas.
- La recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos.
- Valor actuarial de Indemnizaciones por años de servicio.

Estas estimaciones se realizan en función de la mejor información disponible sobre los hechos analizados. En cualquier caso, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas en los próximos ejercicios, lo que se realizaría de forma prospectiva.

4.3. DECLARACIÓN SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LAS NIIF.

PLAZA SAN JORGE PLAZJORGE S.A., en cumplimiento con lo establecido por la Superintendencia de Compañías en su resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre de 2008, ha realizado la transición de sus estados financieros de Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) a Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), con un período de transición que comprende desde el 01 de enero al 31 de diciembre de 2010 y aplicación total a partir del 01 de enero de 2011, en concordancia con lo estipulado en el artículo primero de la citada resolución.

4.4. Bases de la transición a las NIIF.

El juego completo de estados financieros de PLAZA SAN JORGE PLAZJORGE S.A., corresponden al ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2011 y fueron preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). La Compañía ha aplicado NIIF 1 - Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera -al preparar sus estados financieros.

4.4.1. Aplicación de NIIF 1.

La fecha de transición de PLAZA SAN JORGE PLAZJORGE S.A. es el 01 de enero de 2010. La Compañía ha preparado sus estados financieros de apertura bajo NIIF a dicha fecha. La fecha de adopción de las NIIF para la Compañía es el 01 de enero de 2011.

La NIIF 1 - Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera permite a las Compañías que convergen sus estados financieros de Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) el utilizar excepciones y exenciones de carácter obligatorio u optativo, considerando que en la mayoría de los casos son de aplicación retroactiva.

La Compañía procedió a realizar los ajustes que a continuación se detallan con la finalidad de que los primeros estados financieros preparados de conformidad a las NIIF, mismo que contienen información de alta calidad que sea transparente para los usuarios, comparable para todos los períodos que se presenten y suministren un punto de partida adecuado para la contabilización según las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

De acuerdo con lo anterior, la Norma Internacional de Información Financiera NIIF 1 establece la aplicación opcional de ciertas excepciones y exenciones y ha establecido algunas prohibiciones sobre la aplicación retroactiva de algunos aspectos exigidos por otras NIIF, con el ánimo de ayudar a las empresas en el proceso de transición.

Para elaborar los presentes estados financieros, se han aplicado todas las excepciones obligatorias y, algunas de las excepciones optativas a la aplicación retroactiva de las NIIF, así tenemos:

4.4.2. Excepciones a la aplicación retroactiva de otras NIIF.

La entidad aplicará las siguientes excepciones:

La baja en cuentas de activos financieros y pasivos financieros.
Esta excepción no es aplicable.

4.4.3. Exenciones a la aplicación retroactiva elegidas por la Compañía.

Beneficios a los empleados. Corresponde a la provisión para jubilación patronal y desahucio que tienen derecho los empleados de acuerdo a estudios actuariales y su reconocimiento si fuere del caso.
Esta excepción no es aplicable.

Costos por préstamos.

Esta exención no es aplicable.

Transferencias de activos procedentes de clientes.
Esta exención no es aplicable.

4.4.4. Conciliación entre las Normas Internacionales de Información Financiera y Principios Contables Generalmente Aceptados en Ecuador (NEC).

Las conciliaciones presentadas en los numerales 5.1.6 a la 5.1.11 muestran la cuantificación del impacto de la transición a las NIIF en PLAZA SAN JORGE PLAZJORGE S.A., sobre los siguientes conceptos:

Ajustes al 01 de enero de 2010 y al 31 de diciembre de 2010.
Conciliación del Patrimonio neto al 01 de enero y 31 diciembre 2010.
Conciliación de los Resultados al 31 de diciembre de 2010.
Conciliación del Estado Situación Financiera Clasificado al 31 diciembre 2010.
Conciliación del Estado Situación Financiera Clasificado al 01 enero de 2010.
Conciliación del Estado de resultados integral por Función al 31 diciembre 2010.
Conciliación del Flujo de Efectivo al 31 de diciembre del 2010.

4.4.5. Ajustes al 01 de enero de 2010 y al 31 de diciembre de 2010.

La Compañía realizó la valoración de su edificio, por un perito independiente calificado por la Superintendencia de Compañías, producto del cual se realizó el ajuste correspondiente, así tenemos:

En la cuenta contable costo se realiza un ajuste al 31 de diciembre de 2010, con el fin de presentar los valores razonables de los activos, tomando como método de valoración por primera adopción el método de costo atribuido.

RESUMEN DE LOS PRINCIPALES RUBROS QUE SE AFECTARON EN LA IMPLEMENTACION DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA NIIF.

ACTIVOS FIJOS

Para el año 2009 se aplicó un revaluó del edificio en donde se determina un valor razonable de \$ 2.217.987, adicionalmente se reclasificó de activos fijos a un rubro más específico de propiedad para la venta, la diferencia con el valor revaluado origino un incremento en el activo fijo por \$ 116.558, también se ajusto la depreciación de este rubro del ejercicio 2010 de acuerdo a la nueva tasa de depreciación en \$ 45.296 y su valor al final del ejercicio 2010, se presenta como Propiedad para la venta por un valor de \$ 2.217.987.

INCOBRABLES – IMPUESTOS DIFERIDOS

Se efectuó un análisis de la cartera del ejercicio 2009 en la que se determina una provisión para cuentas de dudoso cobro por un valor de \$ 8.832, para lo cual se crea la cuenta de Provisión para cuentas de dudoso cobro razón por lo que se ajusto en este valor. Con crédito al patrimonio en la cuenta de Resultados acumulados por implementación de las NIIF por primera vez. Adicionalmente se registro como otros activos impuestos diferidos el 25% de la provisión de dudosos cobro en \$ 2.208. En el ejercicio 2010 se incremento la provisión en \$ 2.520 y el 25% del incremento de provisión se acreditó en el resultado del ejercicio en la cuenta de gastos de administración y ventas.

JUBILACION PATRONAL Y DESAHUCIO

A la fecha la compañía no cuenta con personal, razón por la cual no se ha provisionado ningún valor en esta cuenta y se lo menciona en la presente nota únicamente para fines informativos.