

**INMOBILIARIA PIMOR S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014**

**1. OPERACIONES**

**INMOBILIARIA PIMOR S.A.** (la Compañía).- Sufrió una transformación de Compañía de Responsabilidad Limitada Inmobiliaria Pimor C. Ltda., a Inmobiliaria Pimor S. A., en la ciudad de Guayaquil, el 18 de agosto de 1998, de acuerdo a la escritura emitida por el Notario Vigésimo Primero del Cantón Guayaquil.

El objeto principal de la compañía son las actividades de alquiler de bienes inmuebles.

**2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

**a) Declaración de cumplimiento**

Los estados financieros adjuntos de la compañía han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el International Accounting Standards Board – IASB, según los requerimientos establecidos por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

**b) Bases de Presentación de Estados Financieros**

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo a las normas internacionales de información financiera. Los estados financieros adjuntos están expresados en dólares estadounidenses, son comparables con los estados financieros del ejercicio anterior, por este motivo, la compañía presenta en los estados financieros adjuntos la información comparativa del ejercicio anterior requerida por la NIC 1.

**c) Bases de medición**

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados sobre la base del costo histórico que se encuentran registrados a su valor razonable, como costo atribuido por la conversión a las normas internacionales de información financiera por primera vez, pero cuya medición posterior es el costo.

**d) Uso de estimaciones y juicios de los Administradores**

Los estados financieros de acuerdo a las normas internacionales de información financiera, requieren que la administración realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos de los activos, pasivos, ingresos y gastos. Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados por la Administración de manera regular, sin embargo, debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

**INMOBILIARIA PIMOR S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014**  
**(continuación)**

**e) Negocio en marcha**

Los principios contables parten del supuesto de la continuidad de las operaciones del ente contable, empresa en marcha. A menos que se indique todo lo contrario, INMOBILIARIA PIMOR S.A., es un ente con antecedentes de empresas en marcha, por el movimiento económico de sus operaciones y por el tiempo que dispone para seguir funcionando en el futuro de acuerdo a su constitución.

**f) Efectivo en caja y bancos**

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. Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

**g) Inversiones corrientes**

Las inversiones corrientes son inversiones financieras líquidas. Pólizas de acumulación, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a un año.

**h) Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar**

Las cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar son activos financieros derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Las cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes.

Los activos financieros se miden inicialmente al valor razonable ajustado por los costos de la operación, excepto los activos financieros que se lleven a valor razonable a través de utilidades o pérdidas, que se miden inicialmente al valor razonable.

**i) Propiedades y equipos**

Las partidas de propiedades y equipos se medirán inicialmente por su costo.

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

**INMOBILIARIA PIMOR S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014**  
**(continuación)**

Después del reconocimiento inicial, las propiedades y equipos son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen.

El costo o valor revaluado de las propiedades y equipo se deprecia de acuerdo al método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva, en base a la siguiente vida útil:

Maquinarias y equipos	10 años
Muebles y enseres	10 años
Equipos de computación	3 años

**j) Propiedades de Inversión**

La compañía reconoce como propiedades de inversión a aquellas propiedades mantenidas ya sea para ser explotadas en régimen de arriendo o bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado. Las propiedades de inversión se ha registrado por efecto de la conversión por primera vez a NIIF al costo revaluado como costo atribuido y su medición posterior es al costo.

El costo o valor revaluado de propiedades de inversión se deprecia de acuerdo al método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva, en base a la siguiente vida útil:

Edificio	20 años
----------	---------

Los terrenos sobre los que se encuentran construidos los edificios se presentan por separado ya que tienen una vida útil indefinida y por lo tanto, no son objeto de depreciación.

**k) Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar**

Las cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Las cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar y otras cuentas por pagar se clasifican en pasivos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como pasivos no corrientes.

**INMOBILIARIA PIMOR S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014**  
**(continuación)**

**l) Beneficios a empleados**

Jubilación patronal.- El cálculo de la reserva matemática actuarial se determina en función en lo señalado de la regla 1, del Art. 216 del Código de Trabajo, asociándolo a la tabla de coeficientes establecida en Art. 218 del mismo Código. Así mismo, se consideró lo normado en el inciso primero de la regla 2 del Art. 216 del Código de Trabajo.

Desahucio.- El cálculo de desahucio tiene fundamentación jurídica específica, que están referidas en las normas legales laborales y tributarias, en particular, en los artículos 184 y 185 del Código de Trabajo.

Participación a trabajadores.- Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades líquidas de acuerdo al Código de Trabajo. Se lo reconoce como un pasivo y un gasto.

**m) Préstamos**

Representan pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción incurridos. Estos préstamos se registran subsecuentemente a su costo amortizado; cualquier diferencia entre los fondos recibidos y el valor de redención se reconocen en el estado de resultados durante el período del préstamo usando el método de interés efectivo.

**n) Impuesto a la renta**

El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponderables o deducibles y partidas que nunca son gravables o deducibles. El impuesto corriente se calcula de acuerdo a la normativa tributaria interna vigente.

**o) Distribución de dividendos**

La distribución de dividendos a los accionistas de la compañía se reconoce como un pasivo en las cuentas anuales en el ejercicio en que los dividendos son aprobados por los accionistas de la compañía.

**p) Reconocimiento de ingresos**

Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrado o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la compañía pueda otorgar.

Los ingresos ordinarios de la compañía son procedentes de las actividades alquiler de bienes inmuebles.

**INMOBILIARIA PIMOR S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014**  
**(continuación)**

**q) Gastos**

Los 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.

**r) Estado de flujo de efectivo**

Para efectos de preparación del Estado de flujos de efectivo, la compañía ha definido las siguientes consideraciones:

Efectivo en caja y bancos.- incluye el efectivo en caja y banco que están sujetas a un riesgo insignificante de cambio de valor.

Actividades de operación.- son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios de la compañía, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiamiento.

Actividades de inversión.- son las actividades que constituyen por la adquisición de bienes que generen beneficios futuros.

Actividades de financiamiento.- actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos de carácter financiero.

**s) Clasificación de saldos en corriente y no corrientes**

En el estado de situación financiera adjunto, los saldos se clasifican en función de sus vencimientos, es decir, como corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a doce meses y como no corrientes, los de vencimiento superior a dicho período.

**3. EFECTIVOS EN CAJA Y BANCO**

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	<u>US\$</u>	<u>US\$</u>
Caja	19,292.51	66.46
Banco Pichincha	14,524.04	55,388.16
<b>Total</b>	<b>33,816.58</b>	<b>55,454.62</b>

**INMOBILIARIA PIMOR S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014**  
**(continuación)**

**4. INVERSIONES CORRIENTES**

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	<u>US\$</u>	<u>US\$</u>
Banco Pichincha <sup>(1)</sup>	-	70,000.00
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>70,000.00</b>

**5. CUENTAS POR COBRAR**

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	<u>US\$</u>	<u>US\$</u>
Clientes	363,818.68	237,612.37
Relacionadas	85,681.66	13,629.31
<b>Total</b>	<b>449,500.34</b>	<b>251,241.68</b>

**6. PAGOS ANTICIPADOS**

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	<u>US\$</u>	<u>US\$</u>
Crédito tributario IVA	61,965.60	36,723.80
Crédito tributario I.R.	1,299.59	3,049.48
Pagos anticipados	1,977.40	-
<b>Total</b>	<b>65,242.59</b>	<b>39,773.28</b>

**7. PROPIEDADES Y EQUIPOS**

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	<u>US\$</u>	<u>US\$</u>
Obras en proceso	204,452.33	329,454.58
Muebles y Enseres	5,381.35	4,797.06
Subtotal	209,833.68	334,251.64
Menos: depreciación acumulada	-3,505.51	-3,410.35
<b>TOTAL</b>	<b>206,328.17</b>	<b>330,841.29</b>

**INMOBILIARIA PIMOR S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014**  
**(continuación)**

**8. PROPIEDADES DE INVERSIÓN**

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	<u>US\$</u>	<u>US\$</u>
Terrenos	1,004,756.38	1,464,160.20
Edificio	239,536.59	240,501.31
Subtotal	1,244,292.97	1,704,661.51
Menos: depreciación acumulada	-13,727.29	-12,854.89
<b>TOTAL</b>	<b><u>1,230,565.68</u></b>	<b><u>1,691,806.62</u></b>

**Movimientos de propiedades, planta y equipos:**

	<u>US \$</u>
Saldo inicial al 1 de enero del 2014	2,022,647.91
Adiciones netas y/o bajas	-584,786.50
Depreciación del año	-967.56
<b>Saldo al 31 de diciembre del 2014</b>	<b><u>1,436,893.85</u></b>

**9. CUENTAS POR PAGAR Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR**

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	<u>US \$</u>	<u>US \$</u>
Cuentas por pagar	69,040.23	-
Cuentas por pagar relacionadas	65,779.33	288,344.24
Beneficios sociales	1,922.76	497.44
Retenciones por pagar	1,215.98	895.85
Participación laboral	2,440.13	755.41
Impuesto a la renta	-	2,057.71
Pasivos diferidos	2,133.48	-
<b>Total</b>	<b><u>142,531.91</u></b>	<b><u>292,550.65</u></b>

**INMOBILIARIA PIMOR S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014**  
**(continuación)**

**10. PASIVOS A LARGO PLAZO**

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	<u>US\$</u>	<u>US\$</u>
Relacionadas	141,749.08	446,880.20
Jubilación patronal	13,535.00	13,535.00
Desahucio	4,475.27	4,475.27
<b>Total</b>	<b><u>159,759.35</u></b>	<b><u>464,890.47</u></b>

**11. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS**

**Capital social**

El capital suscrito y pagado por la compañía al 31 de diciembre del año 2014 está dividido en 2.000 acciones ordinarias y nominativas de \$1.00 cada una

Construexcel S. A.	\$ 200.00
Moreira Chedraui Jazmin Elizabeth	\$ 66.00
Moreira Chedraui José Antonio	\$ 67.00
Moreira Chedraui Quirino Jose	\$ 67.00
Moreira Concha Christian Alfredo	\$ 300.00
Moreira Vega Amada Piedad	\$ 500.00
Moreira Vega de Morales Yolanda	\$ 500.00
Moreira Vega José Vicente	\$ 300.00
<b>TOTAL</b>	<b>\$ 2,000.00</b>

**Reserva legal**

De conformidad con la Ley de Compañías, de las utilidades líquidas que resultaron se tomó un porcentaje no menor de un diez por ciento, destinado a formar el fondo de reserva legal, el cual alcanzó más 50% del capital social. Dicha reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, pudiendo ser capitalizada en su totalidad o utilizada para absorber pérdidas.

**Reserva de capital**

Representa el efecto de los ajustes resultantes de las valuaciones a valor de mercado de los bienes inmuebles.

**INMOBILIARIA PIMOR S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014**  
**(continuación)**

La reserva puede ser transferida directamente a la cuenta patrimonial, cuando el superávit sea realizado, es decir mediante el retiro, disposición o uso del activo.

**Ajustes por adopción de NIIF por primera vez**

Es el registro del efecto de la aplicación de las NIIF por primera vez, de aquellos ajustes que debieron registrar el efecto contra resultados acumulados.

El saldo acreedor no podrá ser distribuido entre los accionistas, ni puede ser utilizado en aumentar el capital, en virtud de que no corresponde a resultados operacionales, motivo por el que tampoco los trabajadores tendrán derecho a una participación sobre este. Este saldo podrá ser utilizado en enjugar pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiere o devuelto en el caso de liquidación de la compañía a sus accionistas.

**Resultados acumulados**

Los accionistas han resuelto distribuir dividendos acumulados proporcionalmente y por esto, de ser el caso la empresa podría aprovechar los flujos que posee en bancos para las remodelaciones, adecuaciones y / o futuras inversiones que se puedan realizar durante el año 2014 de parte de los dividendos.

**12. INGRESOS**

Los ingresos de la compañía provienen principalmente de las actividades de alquiler de bienes inmuebles y de los rendimientos financieros.

**13. GASTOS**

	<u>2014</u>
	<u>US \$</u>
Sueldos y beneficios	46,542.44
Honorarios	23,912.72
Mantenimiento y reparaciones	2,879.22
Combustibles y lubricantes	3,730.15
Publicidad	2,164.12
Impuestos y contribuciones	12,488.86
Depreciación	967.56
Otros gastos	16,140.76
<b>Total</b>	<b><u>108,825.83</u></b>

**INMOBILIARIA PIMOR S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014**  
**(continuación)**

**14. EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de diciembre del 2014 y la fecha de emisión de estos estados financieros, no se produjeron eventos que, en la opinión de la administración de la Compañía, pudieran tener un significado sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.

**15. AUTORIZACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Los estados financieros de INMOBILIARIA PIMOR S.A. por el año terminado al 31 de diciembre de 2014 serán aprobados de manera definitiva en junta de accionistas de acuerdo a lo dispuesto por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.