

INMOBILIARIA DEL PACIFICO SUR INMOBPACIF CIA.LTDA.

Notas a los estados financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2016

INMOBILIARIA DEL PACIFICO SUR INMOBPACIF CIA.LTDA.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre del 2016

1. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES APLICADAS

1.1 Declaración de cumplimiento

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante NIIF), emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB) vigentes al 31 de diciembre de 2016.

1.2 Principios contables

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de los estados financieros adjuntos. Tal como lo requiere la Norma Internacional de Contabilidad 1 (NIC 1), estas políticas han sido definidas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2016, y han sido aplicadas de manera uniforme a los períodos que se presentan en estos estados financieros.

1.3 Período cubierto

Los estados financieros adjuntos de INMOBILIARIA DEL PACIFICO SUR INMOBPACIF CIA.LTDA., comprenden el estado de situación financiera y el estado de cambios en el patrimonio al 31 de diciembre de 2016; así como el estado de resultados integrales y el estado de flujos de efectivo por el año terminado el 31 de diciembre de 2016

1.4 Bases de preparación

Los estados financieros adjuntos se presentan en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica y han sido preparados a partir de los registros de contabilidad mantenidos por INMOBILIARIA DEL PACIFICO SUR INMOBPACIF CIA.LTDA., en esta moneda.

1.5 Moneda funcional y moneda de presentación

La moneda funcional se ha determinado como la moneda del ambiente económico principal en que opera la Compañía, que es el Dólar de Estados Unidos de Norteamérica, moneda de curso legal en el Ecuador desde el año 2000. Las transacciones que se realizan en monedas diferentes a la moneda funcional se convierten a la tasa de cambio vigente a la fecha de la transacción. Los activos y pasivos monetarios expresados en monedas distintas a la funcional se convierten a las tasas de cambio de cierre. Las ganancias y pérdidas por la conversión se incluyen en las utilidades o pérdidas netas del período como diferencias de cambio.

1.6 Propiedad, maquinaria y equipos

Los bienes de propiedad, maquinaria y equipos son registrados al costo, menos depreciación acumulada, si los hubiere. El costo de los elementos de propiedad, maquinaria y equipos comprende su precio de adquisición más todos los costos

directamente relacionados con la ubicación del activo y su puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la administración.

Los gastos de reparaciones, conservación y mantenimiento se cargan a resultados del ejercicio en que se incurren. Los costos de ampliación, modernización o mejoras que representen un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia o un aumento de la vida útil, son capitalizados aumentando el valor de los bienes.

La utilidad o pérdida resultantes de la enajenación o retiro de un bien se calcula como la diferencia entre el precio obtenido en la enajenación y el valor registrado en libros, reconociendo la ganancia o pérdida en los resultados del período.

1.7 Depreciación

La Compañía deprecia los activos de propiedad, maquinaria y equipos desde el momento en que los bienes están en condiciones de uso. Los elementos de propiedad, maquinaria y equipos son depreciados usando el método lineal utilizando como base de cálculo el costo de los bienes, distribuidos linealmente sobre sus vidas útiles estimadas. La vida útil de los elementos de estos activos se revisa anualmente.

Los activos se deprecian en forma lineal a lo largo de su vida útil que se expresa en años. A continuación se presenta una descripción de las estimaciones de la vida útil para estos activos:

Años

Tipo de activo	Años
Instalaciones	20
Muebles y Enseres	10
Equipo de computación	3
Vehículos	5

La vida útil y el método de depreciación seleccionados son revisados y ajustados si fuera necesario, a la fecha de cada estado de situación financiera para asegurar que el método y el período de la depreciación sean consistentes con el beneficio económico y las expectativas de vida de las partidas de propiedad, maquinaria y equipos.

La Compañía (excepto para el rubro de vehículos e instalaciones) no ha determinado valores residuales sobre propiedad, maquinaria y equipos, ya que la gerencia considera que dicho valor no será importante.

1.8 Activos financieros

La Compañía clasifica sus activos financieros dentro de las siguientes categorías de acuerdo con NIC 39:

- Activos financieros a valor razonable a través de resultados
- Cuentas por cobrar

La clasificación depende del propósito para el cual los activos fueron adquiridos. La Compañía clasifica sus activos al momento del reconocimiento inicial.

1.8.1 Activos financieros a valor razonable a través de resultados

Los activos financieros a valor razonable a través de resultados incluyen activos financieros mantenidos para la venta y activos financieros designados en el reconocimiento inicial a valor razonable a través de resultados.

Los activos financieros de la Compañía incluyen: efectivo en caja y bancos, deudores comerciales y otras cuentas por cobrar.

Los activos financieros son clasificados como disponibles para la venta si son adquiridos con el propósito de venderlos en el corto plazo.

1.9 Pasivos financieros corrientes y no corrientes

Los pasivos financieros se clasifican así:

- Pasivo financiero a valor razonable a través de resultados; ó,
- Otros pasivos financieros.

1.9.1 Pasivos financieros a valor razonable a través de resultados

Los pasivos financieros son clasificados a valor razonable a través de resultados cuando éstos son mantenidos para negociación o son designados a valor razonable a través de resultados.

Los pasivos financieros de la Compañía incluyen cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar.

1.9.2 Otros pasivos financieros

Otros pasivos financieros, incluyendo préstamos (de existir), se valorizan inicialmente por el monto del efectivo recibido, netos de los costos de transacción. Los otros pasivos financieros son posteriormente valorizados al costo amortizado utilizando el método de tasa de interés efectiva, reconociendo los gastos por intereses sobre la base de la rentabilidad efectiva.

1.9.3 Método de tasa de interés efectiva

El método de la tasa de interés efectiva corresponde al método de cálculo del costo amortizado de un pasivo financiero y de la asignación de los gastos por intereses durante todo el período correspondiente. La tasa de interés efectiva corresponde a la tasa que descuenta exactamente los flujos futuros de efectivo estimados por pagar durante la vida esperada del pasivo financiero o, cuando sea apropiado, un período menor cuando el pasivo asociado tenga una opción de prepago que se estime será ejercida.

1.9.4 Baja de pasivos financieros

Un pasivo financiero es dado de baja cuando la obligación especificada en el correspondiente contrato haya sido pagada o cancelada, o haya expirado.

Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro proveniente del mismo prestamista bajo condiciones sustancialmente diferentes, o si las condiciones de un pasivo existente se modifican de manera sustancial, tal permuta o modificación se trata como una baja del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo, y la diferencia en los importes respectivos en libros se reconocen en el estado de resultados integrales.

1.9.5 Compensación de instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros se compensan y el monto neto se presenta en el estado de situación financiera, cuando se tiene el derecho legal de compensarlos y la Gerencia tiene la intención de cancelarlos sobre una base neta o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

1.10 Inventarios

Los inventarios incluyen productos para la reventa que se presentan al costo promedio.

Los inventarios están valorados al costo o al valor neto de realización, el menor, excepto inventarios en tránsito que se registran al costo de adquisición. El valor neto de realización se determina en base al precio de venta en el curso ordinario del negocio, menos los costos estimados de venta.

Se constituye una provisión para obsolescencia, en base a una evaluación realizada por la gerencia que considera el comportamiento de ventas para cada producto en el periodo.

1.11 Impuesto a la renta

1.11.1 Impuesto a la renta corriente

El activo o pasivo por impuesto a la renta corriente es medido como el importe esperado que sea recuperado de o pagado a las autoridades tributarias. El impuesto a la renta es calculado sobre la base de la información financiera individual de la Compañía. Las tasas de impuesto a la renta y regulaciones fiscales empleadas en el cálculo de dichos importes son las que están vigentes a la fecha de cierre de cada año, siendo del 22% para el año 2016.

La gerencia evalúa periódicamente la posición asumida en las declaraciones del impuesto a la renta respecto de situaciones en las que las leyes tributarias son objeto de interpretación.

1.12 Provisiones

Las obligaciones existentes a la fecha del balance, surgidas como consecuencia de sucesos pasados de los que pueden derivarse perjuicios patrimoniales para la Compañía y cuyo importe al momento de cancelación son indeterminados, se registran como provisiones por el valor actual del importe más probable que se estima que la Compañía tendrá que desembolsar para cancelar la obligación.

Las provisiones se estiman periódicamente y se cuantifican teniendo en consideración la mejor información disponible a la fecha de cada cierre contable.

1.13 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos son reconocidos en la medida que es probable que los beneficios económicos fluirán a la Compañía y puedan ser confiablemente medidos. Los siguientes criterios específicos de reconocimiento también deben ser cumplidos antes de reconocer ingresos.

1.13.1 Venta de bienes

Los ingresos por venta de bienes son reconocidos cuando los riesgos y los beneficios significativos de la propiedad de los bienes han sido traspasados al comprador, generalmente al despachar los bienes.

1.14 Deterioro de activos no financieros

La Compañía evalúa al cierre de cada período si existe algún indicio de que el valor de sus activos se ha deteriorado. Si existiera indicio, la Compañía efectúa un estimado del importe recuperable del activo. El importe recuperable del activo es el mayor entre su valor de uso y su valor razonable menos los costos de venta, y es determinado para cada activo individual o unidad generadora de efectivo, cuando el activo no genera flujos de caja que sean largamente independientes de otros activos o grupos de activos. Cuando el valor en libros de un activo excede su importe recuperable, se considera que el activo ha perdido valor y es reducido a ese importe recuperable.

Para determinar el valor en uso, los flujos futuros estimados son descontados a su valor presente usando una tasa de descuento que refleja la evaluación actual del mercado del valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos del activo. Para la determinación del valor razonable menos el costo de venta, se toman en cuenta operaciones recientes del mercado, si las hubiera. Si no pueden identificarse este tipo de operaciones, se utiliza el modelo de valoración que resulte más apropiado. Estos cálculos se verifican contra cotizaciones de acciones y otros indicadores de valor razonable disponibles. Las pérdidas por deterioro son reconocidos en el estado de resultados integrales.

Dicha evaluación requiere el uso de estimados y supuestos tales como los volúmenes en inversiones por realizar, presupuestos de capital, préstamos y tasas, tarifas establecidas y costos operativos.

Al 31 de diciembre de 2016, la administración de la Compañía considera que no existen indicios del tipo operativo y/o económico que indiquen que el valor neto registrado como propiedad, maquinarias y equipos no pueda ser recuperado.

1.15 Clasificación de saldos en corriente y no corriente

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. En el caso que existiese obligaciones cuyo vencimiento es inferior a doce meses, pero cuyo refinanciamiento a largo plazo esté asegurado a juicio de la Compañía, mediante contratos de crédito con vencimiento a largo plazo, disponibles de forma incondicional, se clasifican como pasivos no corrientes.

1.16 Beneficios a empleados

La Norma Internacional de Contabilidad 19 (NIC-19) de Beneficios a empleados establece que la Compañía utilizará el Método de Unidad de Crédito Proyectada para determinar el valor actual de las obligaciones por beneficios definidos.

La Norma contempla tres categorías de retribuciones a los empleados:

- **Retribuciones a corto plazo**, tales como sueldos, salarios y contribuciones a la Seguridad Social, permisos remunerados y permisos remunerados por

enfermedad, participación en las utilidades e incentivos (si se pagan dentro de los doce meses siguientes al cierre del ejercicio) y retribuciones no monetarias (tales como asistencia médica, disfrute de casas, vehículos y la disposición de bienes o servicios subvencionados o gratuitos);

- **Retribuciones a los empleados retirados**, tales como prestaciones por jubilación patronal, otras prestaciones por retiro, seguros de vida y atención médica para los jubilados;
- **Indemnizaciones por cese del contrato**. tales como indemnizaciones por desahucio.

1.17 Dividendos en efectivo

Son exentos del impuesto a la renta los dividendos pagados a sociedades locales y a compañías del exterior que no estén domiciliadas en paraísos fiscales. Los dividendos que se distribuyan a favor de personas naturales residentes en el Ecuador o a sociedades domiciliadas en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, están sujetos a retención en la fuente adicional del impuesto a la renta.

2. OBLIGACIONES POR BENEFICIOS DEFINIDOS

Mediante resolución publicada en el Registro Oficial No. 421 del 28 de enero de 1983, la Corte Suprema de Justicia dispuso que los trabajadores tengan derecho a la jubilación patronal mencionada en el Código del Trabajo, sin perjuicio de la que les corresponda según la Ley de Seguro Social Obligatorio. De conformidad con lo que menciona el Código del Trabajo, los empleados que por veinticinco años o más hubieren prestado servicios continuada o interrumpidamente, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores. Adicionalmente, los empleados que a la fecha de su despido hubieran cumplido veinte años y menos de veinticinco años de trabajo continuo o interrumpido, tendrán derecho a la parte proporcional de dicha jubilación.

En adición, de acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, la Compañía debe pagar el 25% de la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio.

3. CONTINGENCIAS

Al 31 de diciembre del 2016, la Compañía no mantiene contingencias que ameriten la constitución de provisiones.

4. INFORMACIÓN A REVELAR SOBRE PATRIMONIO

4.1 Capital suscrito y pagado y número de acciones

El capital social suscrito y pagado consiste de 400 acciones ordinarias y nominativas de US\$1.00 cada una, las cuales otorgan un voto por acción y un derecho a dividendos. Las 400 acciones están suscritas y pagadas.

4.2 Reserva legal

La Ley requiere que se transfiera a la reserva legal por lo menos el 5% de la utilidad neta anual, hasta que la reserva llegue por lo menos al 20% 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.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Nancy Guamán', enclosed within a large, loopy oval shape.

Ing. Nancy Guamán
CONTADORA