

## **INMOBILIARIA PAGODA S.A.**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS DEL EJERCICIO 2012**

Políticas contables y notas explicativas a los estados financieros para el año que termina el 31 de Diciembre de 2012, de la empresa INMOBILIARIA PAGODA S.A.

#### **1. INFORMACIÓN GENERAL**

INMOBILIARIA PAGODA S.A. es una Sociedad Anónima, está legalmente constituida en la República del Ecuador desde el 25 de Febrero de 1985. El domicilio de su sede social es en la ciudad de Guayaquil, provincia del Guayas, ubicada en la Av. Francisco de Orellana N° 111 y Av. Carlos Luís Plaza Dañín, con el número de RUC 0990730024001, su actividad principal es la de compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

El plazo de duración de la compañía es de cincuenta años a partir de la fecha de inscripción en el Registro Mercantil.

Actualmente la compañía mantiene un capital social de US\$ 800,00 dólares americanos.

#### **2. BASES DE ELABORACIÓN**

Estos estados financieros se han elaborado de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad. Están presentados en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, que es la moneda funcional de la compañía.

La presentación de los estados financieros de acuerdo con la NIIF para las PYMES exige la determinación y la aplicación consistente de políticas contables a transacciones y hechos. Las políticas contables más importantes del grupo se establecen en la nota 3.

En algunos casos, es necesario emplear estimaciones y otros juicios profesionales para aplicar las políticas contables de la compañía. Los juicios que la gerencia haya efectuado en el proceso de aplicar las políticas contables y que tengan la mayor relevancia sobre los importes reconocidos en los estados financieros se establecen en la nota 4.

#### **3. POLÍTICAS CONTABLES**

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de los presentes estados financieros. Estas políticas han sido diseñadas tal como lo requieren las Normas Internacionales de Información Financiera para

Pequeñas y Medianas empresas vigentes desde el año 2009 y fueron aplicadas de manera uniforme a los ejercicios comparados que se presentan en estos estados financieros.

### **3.1 Presentación de Estados Financieros:**

El Estado de Situación Financiera, será presentado clasificando los Activos y Pasivos en corrientes y no corrientes. Dentro del Activo no corriente se hará la sub-clasificación de acuerdo a los grupos que señala la NIIF PYMES.

El Estado de Resultados se presentará de acuerdo a un solo enfoque por lo que se denominará Estado de Resultados Integral y se ordenará de acuerdo a la naturaleza de los gastos.

El Estado de Flujo del Efectivo se presentará por el método directo, clasificando las actividades de operación, inversión y financiamiento respectivamente.

El Estado de cambios en el patrimonio se presentará de forma horizontal de acuerdo al modelo sugerido por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

### **3.2 Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF):**

La Superintendencia de Compañías estableció mediante Resolución No. 06.Q.ICI.004 del 21 de agosto del 2006, la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y su aplicación obligatoria por parte de las compañías y entidades sujetas a su control y vigilancia, a partir del 1 de enero de 2009, la cual fue ratificada con la Resolución No. 06.Q.ICI.004 del 3 de julio del 2008. Adicionalmente, se estableció el cumplimiento de un cronograma de aplicación en tres grupos desde el 2010 al 2012 según lo dispuesto en la Resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008.

Al haber emitido el IASB la NIIF para las PYMES en julio de 2009, la Superintendencia de Compañías del Ecuador dictó la Resolución No. SC.INPA.UA.G-10.005 de 2010.11.05, R.O. No. 335 de 2010.12.07, estableciendo la clasificación de compañías en el país, en: Micro, Pequeñas, Medianas y Grandes empresas. Según esta resolución aplican las NIIF para las PYMES aquellas compañías que en base a su estado de situación financiera cortado al 31 de diciembre del ejercicio económico anterior, cumplan las siguientes condiciones:

- a. Activos totales, inferiores a US \$ 4,000,000.
- b. Registren un Valor Bruto de Ventas Anuales hasta US \$ 5,000,000.
- c. Tengan menos de 200 trabajadores (Personal Ocupado). Promedio anual.

En cumplimiento a las resoluciones de la Superintendencia de Compañías del Ecuador INMOBILIARIA PAGODA S.A. ha preparado sus estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas desde el 1 de enero del 2012.

### 3.2.1 Efecto de la Aplicación de la NIIF para Pymes

#### a) EFECTO EN EL PATRIMONIO

El ejercicio económico 2012 es el primer ejercicio en el que INMOBILIARIA PAGODA S.A., presenta sus estados financieros conforme a NIIF. Los últimos estados financieros presentados de acuerdo a Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), fueron las correspondientes al año terminado el 31 de diciembre del 2011, por lo que la fecha de transición a las NIIF es el 1 de enero del 2011.

La Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF para PYMES originó un efecto neto de **US \$ 238.551,84** que incrementa el Patrimonio en el año de transición:

DETALLE	INICIO	FIN
	01-01-2011	31-12-2011
<b>PATRIMONIO NEC</b>	<b>23.355.17</b>	<b>25.716.54</b>
Revaluación de Edificios		329.283.30
Depreciación acum. Edificios (en exceso)		4.737.10
Pasivo por Impto. Diferido		-74.752,07
Baja de cuentas inexistente		-20.716,49
Impuesto a la Renta		- 566,73
<b>PATRIMONIO NIIF</b>	<b>23.355,17</b>	<b>263.701.65</b>

#### b) APLICACIÓN DE LA ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ (Sección 35)

La compañía utilizó la exención de costo atribuido en la fecha de revaluación al preparar sus primeros estados financieros conforme a esta NIIF y optó por medir sus Edificios clasificados como Propiedad, Planta y Equipo en la fecha de transición a esta NIIF por su valor razonable, y utilizó este valor razonable como el costo atribuido en la fecha de transición.

INMOBILIARIA PAGODA S.A., en la fecha de transición a las NIIF's para las PYMES mantenía bienes que califican como Propiedad, Planta y Equipo:

Dos departamentos que son de su propiedad y que están ubicados en la Av. Francisco de Orellana 111 y Carlos Luís Plaza Dañín.

En los **bienes inmuebles** se aplicó el siguiente procedimiento:

Se procedió a efectuar el peritaje de los bienes inmuebles, en relación al avalúo por el Ing. Francisco García , profesional calificado por la Superintendencia de Compañías , y se le dio un valor como costo Atribuido de US \$ 329.283.30 Dólares.

### **c) POLÍTICAS CONTABLES, ESTIMACIONES Y ERRORES (SECCIÓN 10)**

INMOBILIARIA PAGODA S.A., realizó un cambio en estimación contable al incrementar la vida útil de los bienes inmuebles en el rubro Propiedad, Planta y Equipo de 20 años a 30 años.

### **d) IMPUESTOS A LAS GANANCIAS (SECCIÓN 29)**

La empresa en base a las diferencias temporarias imponibles originadas en la aplicación de la Sección 35:10 en la primera aplicación de las NIIF de la Propiedad Planta y Equipo reconoció un Pasivo por impuesto diferido generado en el período de transición por la diferencia entre la base fiscal y la base contable del inmueble.

#### **RECONOCIMIENTO DE PASIVOS POR IMPUESTO DIFERIDO**

Los Ajustes por la revaluación como costo atribuido generaron un pasivo por impuesto diferido de **US \$ 74.752.07** originado por las diferencias temporarias imponibles debido a las diferencias entre la base fiscal y la base contable de la Propiedad, Planta y Equipo revaluada como costo atribuido. Para el año 2012 los gastos por depreciación de la revaluación de edificios es No Deducible y debe consignarse en la conciliación tributaria.

### **3.3 Período contable**

Los presentes estados financieros de INMOBILIARIA PAGODA S.A. corresponden al período comprendido entre el 1 de enero y 31 de diciembre de 2012, comparado con igual período del año anterior y 1 de enero y 31 de diciembre de 2011.

### **3.4 Estimaciones y juicios contables**

La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF para las PYMES requiere el uso de ciertas estimaciones contables. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Sociedad. En los presentes estados financieros la Sociedad ha utilizado estimaciones para valorar y registrar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos. 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 en su caso, de forma prospectiva.

### 3.5 Efectivo y equivalentes al efectivo

El efectivo y los equivalentes del efectivo se contabilizan en el estado de situación financiera a su costo. Comprenden efectivo disponible, depósitos bancarios a la vista, otro efectivo a corto plazo, inversiones de alta liquidez con vencimientos a tres meses o menos.

### 3.6 Cuentas y Documentos por Cobrar Comerciales

De acuerdo a las NIIF para PYMES las cuentas y documentos por cobrar forman parte de los instrumentos financieros básicos. Esta categoría comprende principalmente los créditos o cuentas y documentos por cobrar otorgados a clientes. Inicialmente se registran al precio de la transacción excepto si el acuerdo comprende una transacción con financiación. Luego de su reconocimiento inicial, se registran a su costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

### 3.7 Provisión para cuentas incobrables

La provisión para cuentas de cobranza dudosa se establece si existe evidencia objetiva de que la compañía no podrá recuperar los montos de las deudas de acuerdo con los términos originales de la venta. Para tal efecto, la administración de la compañía evalúa periódicamente la suficiencia de dicha provisión a través del análisis de antigüedad de las cuentas por cobrar, establecido en base a las estadísticas de cobrabilidad que mantiene la compañía. La provisión para cuentas de cobranza dudosa se registra con cargo a resultados del ejercicio en que se determine su necesidad.

### 3.8 Propiedades, muebles y equipos

El rubro de Propiedades, Planta y Equipo se presenta al costo neto de la depreciación acumulada y del deterioro acumulado del valor de activos de larga duración.

El costo histórico de adquisición incluye los gastos que son directamente atribuibles a la adquisición de los activos. Los costos de mantenimiento y reparación se cargan a resultados, toda renovación y mejora significativa se capitaliza únicamente cuando es probable que se produzcan beneficios económicos futuros que excedan el rendimiento estándar originalmente evaluado para el activo. Los terrenos no se deprecian. La depreciación de los activos se calcula siguiendo el método de línea recta, utilizando las siguientes vidas útiles estimadas técnicamente:

Edificio e instalaciones	30 años
Maquinaria y Equipo	10 años
Muebles y Enseres	10 años
Vehículos	5 años
Equipos de Computación	3 años

La vida útil y el método de depreciación seleccionados son revisados y ajustados si fuera necesario, cuando exista algún indicio 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 Propiedades, Planta y Equipo.

Si existieren obras en curso en construcción se registran al costo. Esto incluye el costo de construcción y otros costos directos. Las construcciones no se deprecian hasta que los activos relevantes se terminen y estén operativos.

Cuando se vendan o retiren los activos, se elimina su costo y depreciación y deterioro acumulados, y cualquier ganancia o pérdida que resulte de su disposición se incluye en el Estado de Resultado Integral.

### **3.9 Cuentas y Documentos por Pagar Comerciales**

Comprende principalmente los créditos o cuentas por pagar adeudados a Proveedores. Se presentan en el Pasivo corriente con excepción de aquellos con vencimiento superior a doce meses desde la fecha de cierre de los estados financieros, los cuales son presentados en el activo no corriente. Se registran a su valor nominar debido a que los plazos son generalmente hasta 90 días.

### **3.10 Ingresos, Costos y Gastos**

Los ingresos son provenientes por el arrendamiento de los departamentos que son propiedad de la Compañía INMOBILIARIA PAGODA S.A.

### **3.12 Impuesto a la renta**

El gasto por impuesto a la renta del período comprende el impuesto a la renta corriente por pagar y el diferido. El impuesto se reconoce en el Estado de Resultados Integrales, o directamente en las cuentas de patrimonio del Estado de Situación Financiera, según corresponda.

La compañía determina el cargo por impuesto a la renta corriente sobre la base de la Ley Orgánica de Régimen Tributario interno y su reglamento, y de las leyes tributarias promulgadas o sustancialmente promulgadas a la fecha del balance general de la Sociedad. La compañía evalúa periódicamente la posición asumida en las declaraciones de impuestos respecto de situaciones en las que las leyes tributarias son objeto de interpretación.

Los impuestos diferidos se calculan, sobre la base de las diferencias temporarias que surgen entre las bases tributarias de los activos y pasivos y sus importes en libros en los estados financieros. El impuesto diferido se determina usando tasas impositivas (y leyes) aprobadas o a punto de aprobarse en la fecha del balance y que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen en la medida en que es probable que vaya a disponerse de beneficios fiscales futuros con los que poder compensar dichas diferencias.

El impuesto a la renta tiene una tarifa impositiva del 23% sobre su base imponible y se la carga a los resultados del año.

### 3.13 Distribución de Dividendos

La distribución de dividendos para los accionistas de la Compañía se reconoce como un pasivo en los estados financieros de INMOBILIARIA PAGODA S.A. en el período en el cual los accionistas aprueban dichos dividendos.

### 3.14 Utilidad neta por acción

La utilidad neta por acción se calcula dividiendo la utilidad neta para el total de las acciones suscritas y pagadas.

## 4. DETALLE DE PARTIDAS REGISTRADAS EN LOS ESTADOS FINANCIEROS

### 4.1 EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

La composición del rubro al 31 de Diciembre de 2012, 31 de diciembre 2011 es la siguiente:

Clases de Efectivo y Equivalentes al Efectivo	31/12/2012	31/12/2011
Caja General	355.31	4.154.66
<b>Total Efectivo y Equivalentes al Efectivo</b>	<b>355.31</b>	<b>4.154.66</b>

### 4.2 ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

La composición del rubro al 31 de Diciembre de 2012, 31 de diciembre 2011 es la siguiente:

Otros Activos Corrientes	31/12/2012	31/12/2011
Retenciones en la fuente	-	-
Anticipo de impuesto a la renta	-	1.791.04
Crédito Tributario de IVA	-	2.148.21
<b>Total Otros Activos Corrientes</b>	<b>-</b>	<b>3.939.25</b>

### 4.3 PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

La composición del rubro al 31 de Diciembre de 2012, 31 de diciembre 2011 es la siguiente:

PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO, NETO	31/12/2012	31/12/2011
TERRENOS	-	-
EDIFICIOS	338.757.59	18.948.39
MUEBLES Y ENSERES	-	-
(-) Depreciación Acumulada	22.583.83	14.211.25
<b>Total Propiedad Planta y Equipo</b>	<b>316.173.76</b>	<b>4.737.14</b>

#### 4.4 RESULTADOS ACUMULADOS

La composición del rubro al 31 de Diciembre de 2012, 31 de diciembre 2011 es la siguiente:

<b>RESULTADOS ACUMULADOS</b>	<b>31/12/2012</b>	<b>31/12/2011</b>
GANANCIAS ACUMULADAS	9.707.72	8.791.52
RESULTADOS ACUMULADOS POR ADOPCIÓN 1RA VEZ PYMES	238.551.84	238.551.84
<b>RESULTADOS ACUMULADOS</b>	<b>248.259.56</b>	<b>247.343,36</b>

#### 4.5 GASTOS DE OPERACIÓN

La composición del rubro al 31 de Diciembre de 2012, 31 de diciembre 2011 es la siguiente:

<b>GASTOS DE OPERACIÓN</b>	<b>31/12/2012</b>	<b>31/12/2011</b>
Sueldos y demás remuneraciones	-	-
Aportes ( incluye F. Reserva)	-	-
Beneficios a empleados	-	-
Honorarios profesionales	2.663.89	3.657.50
Mantenimiento y reparaciones	3.156.77	3.754.95
Combustible	650.50	471.03
Agua, luz y telecomunicaciones	316.44	552.41
IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES	936.38	927.16
DEPRECIACIONES y Amortizaciones	22.583.83	947.42
Otros gastos	64.80	339.58
<b>TOTAL GASTOS</b>	<b>30.372.61</b>	<b>10.650.05</b>

#### 4.6 IMPUESTO A LA RENTA

De acuerdo a lo manifestado en el artículo 37 de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y en concordancia con el artículo 47 de su Reglamento las sociedades constituidas en el Ecuador, están sujetas a la tarifa impositiva del 23% sobre su base imponible.

A partir del año 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado, el cual resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles.

Las declaraciones de impuestos que son susceptibles de revisión por las autoridades tributarias corresponden a los años 2009 al 2012.

En el año 2012 no hubo Impuesto a la renta causado porque tuvo una pérdida en el ejercicio.



#### 4.7 UTILIDAD NETA

La composición del rubro al 31 de Diciembre de 2012, 31 de diciembre 2011 es la siguiente:

	2012	2011
<b>UTILIDAD DEL EJERCICIO</b>	<b>-21.138.61</b>	<b>2.361.37</b>
(-) 15% PARTICIPACIÓN A TRABAJADORES	-	-
(-) IMPUESTO A LA RENTA	-	566.73
<b>RESULTADO NETO</b>	<b>-21.138.61</b>	<b>1.794.64</b>

#### 5. EXPOSICION A LOS RIESGOS

La Compañía se encuentra expuesta a los riesgos de crédito, liquidez y capital, la Administración revela que estos riesgos son bajos por estar debidamente controlados y en otros casos por no ser aplicable a la Compañía en su totalidad como se indica a continuación:

**5.1 Riesgo de crédito.-** La Compañía tiene un óptimo nivel de liquidez, sus operaciones le otorgan suficiente capacidad de financiación. La evaluación del riesgo de crédito y la capacidad de pago de nuestros clientes es continúa, y se realiza sobre la condición financiera específica de los mismos.

**5.2 Riesgo de liquidez -** La Compañía administra en forma adecuada su liquidez en proporción al nivel de sus operaciones realizadas. El riesgo de liquidez se gestiona, manteniendo reservas en efectivo depositadas en instituciones financieras de primer orden, monitoreando continuamente los flujos efectivos proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

**5.3 Riesgo de capital -** La Compañía gestiona su capital para asegurar un nivel apropiado de operaciones y su capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que maximizan el rendimiento a sus accionistas a través de la optimización de los saldos de deuda con proveedores y patrimonio.

#### 6. SITUACION TRIBUTARIA

La empresa no ha sido auditada ni revisada por el Servicio de Rentas Internas SRI.

## **7. CONTINGENTES**

INMOBILIARIA PAGODA S.A. a la fecha de cierre de los Estados Financieros del 2012 y 2011 no mantiene activos ni pasivos contingentes.

## **8. HECHOS POSTERIORES**

A la fecha de emisión de estos estados financieros, no existen hechos posteriores que afecten significativamente a los mismos.



---

**Maria Delia Aguirre**  
**Representante Legal**



---

**Gerardo Peña Gallo**  
**Contador**