

INMOBILIARIA DEL PACÍFICO IMPACSA S.A.

Notas a los estados financieros (Continuación)

INMOBILIARIA DEL PACÍFICO IMPACSA S.A. NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS Al 31 de Diciembre de 2011 y 2010

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1 IDENTIFICACIÓN Y OBJETO DE LA COMPAÑÍA

INMOBILIARIA DEL PACÍFICO IMPACSA S.A., fue constituida en la ciudad de Quito mediante escritura de escisión de la compañía La Internacional S.A., el 30 de Septiembre de 1993.

El objeto social de la compañía es el desarrollo de proyectos de fraccionamiento, urbanización de predios urbanos y/o rústicos, la construcción de proyectos de vivienda multifamiliar, de centros comerciales y la administración, venta y arrendamiento de los mismos.

La compañía se ha dedicado a la construcción y comercialización del Centro Comercial el Recreo, el cual comprende dos etapas. La construcción de la primera etapa concluyó en 1995 y se encuentra totalmente comercializada; la segunda etapa inició a mediados del año 2001, se encuentra concluida y comercializada en su totalidad. En el 2005 se inició la construcción y comercialización del Proyecto Parque Residencial el Recreo consistente en bloques de departamentos, los que se encuentra vendidos en su totalidad.

La compañía ha concluido los proyectos para la cual fue creada, dando cumplimiento cabal a su objeto social por lo que su condición actual ya no es la de una empresa en marcha.

1.2 Declaración de cumplimiento

Los estados financieros adjuntos de la Compañía al 31 de diciembre de 2010 y 2011, han sido preparados bajo Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas, de acuerdo a lo establecido por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

Los estados financieros han sido preparados con base a costo histórico.

Al 31 de diciembre de 2009 y los períodos anteriores, la compañía preparó sus estados financieros de acuerdo con prácticas contables locales generalmente aceptadas (PCGA locales).

INMOBILIARIA DEL PACÍFICO IMPACSA S.A.

Notas a los estados financieros (Continuación)

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Estas políticas han sido diseñadas en función a las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2011 y 2010, aplicadas de manera uniforme a todos los años que se presentan en estos estados financieros.

2.1 BASE DE PREPARACION

La compañía ha adoptado las normas internacionales de información financiera (NIIF) emitidas por el IASB (International Accounting Standards Board), las mismas 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. A partir del 1 de enero de 2011, la fecha de transición a estas normas fue el 1 de enero de 2010.

2.2 Moneda funcional y de presentación

Las cifras de los Estados Financieros y sus notas se encuentran expresadas en dólares de los Estados Unidos de América, utilizada como moneda en curso legal.

2.3 Responsabilidad de la Información y Estimaciones Realizadas

La información contenida en los estados financieros es responsabilidad de la administración, que manifiesta expresamente que se han aplicado los principios y criterios incluidos en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

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.

Estas estimaciones y juicios se realizaron en función a la mejor información disponible sobre los hechos analizados al 31 de diciembre de 2011 y 2010, cualquier acontecimiento que pueda ocurrir en el futuro y que obligue a modificar dichas estimaciones se registrarán en el momento de conocida la variación, reconociendo dichos cambios en los correspondientes estados financieros conforme a las normas en vigencia para el efecto.

INMOBILIARIA DEL PACÍFICO IMPACSA S.A.

Notas a los estados financieros (Continuación)

2.4 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 establezca lo contrario.

INMOBILIARIA DEL PACÍFICO IMPACSA S.A., ha concluido los proyectos para los cuales fue creada dando cumplimiento a su objeto social. Por lo expuesto la compañía ya no realiza operaciones y en las condiciones actuales no puede ser considerada como empresa en marcha.

2.5 Período contable

Los estatutos de la compañía definen el período de preparación y difusión de los Estados Financieros de propósito general una vez al año, el 31 de diciembre de cada año.

Los estados financieros correspondientes al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2010, han sido aprobados por la Junta General de Accionistas celebrada el 29 de abril de 2011.

2.6 Clasificación de saldos en corriente y no corriente

El estado de situación financiera adjunto, presenta los saldos de acuerdo a la clasificación en función de sus vencimientos: corrientes los que se esperan realizar, venderlos o consumirlos en su ciclo normal de operación y no corrientes, los de vencimiento superior a dicho período. En el caso de existir obligaciones cuyo vencimiento es inferior a doce meses, pero cuyo refinanciamiento a largo plazo esté asegurado a discreción de la Compañía, mediante contratos de crédito disponibles de forma incondicional con vencimiento a largo plazo, se clasificarán como pasivos a largo plazo.

2.7 Efectivo y equivalentes de efectivo

La compañía considera como efectivo y equivalente de efectivo los saldos en caja, y en bancos sin restricciones y las inversiones financieras pactadas con vencimiento máximo a los 90 días, los cuales se presentan al costo, que se aproxima al valor de mercado.

INMOBILIARIA DEL PACÍFICO IMPACSA S.A.

Notas a los estados financieros (Continuación)

2.8 Activos y pasivos financieros

2.8.1 Clasificación

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

a) Préstamos y cuentas por cobrar

Corresponden a los deudores pendientes de pago por las ventas realizadas, estas cuentas se registran al costo de transacción, es decir a su valor nominal. Los documentos y cuentas por cobrar son contabilizados al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo, sin embargo las partidas por cobrar son activos financieros no derivados cuyos cobros son fijos o determinables, que no se negocian en un mercado activo, por lo que estas cuentas por cobrar están valuadas a su valor nominal o de transacción, siempre que sus vencimientos sean menores o iguales a tres meses.

b) Activos financieros disponibles para la venta.

Se incluyen aquellos valores adquiridos que no se mantienen con propósito de negociación y que no son calificados como inversión al vencimiento.

c) Pasivos financieros

Representados en el estado de situación financiera por las obligaciones financieras, proveedores y cuentas por pagar a compañías relacionadas. 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.

2.8.2 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, cuando se compromete a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

INMOBILIARIA DEL PACÍFICO IMPACSA S.A.

Notas a los estados financieros (Continuación)

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 comerciales: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por sus clientes por la venta de productos en el curso normal de los negocios. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son exigibles en hasta 90 días, menos la provisión por deterioro correspondiente.
- (ii) Compañías relacionadas: Representadas principalmente por préstamos a compañías relacionadas, que se liquidan en el corto plazo. Se registran al valor del desembolso realizado, que es equivalente a su costo amortizado.
- (iii) Otras cuentas por cobrar: Representadas principalmente por préstamos a empleados y garantías entregadas, que se liquidan en el corto plazo. Se registran al valor del desembolso realizado, que es equivalente a su costo amortizado.

b) Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento

Corresponden a inversiones en títulos valores con vencimientos originales de más de 3 meses. Posterior a su reconocimiento inicial, se miden al costo amortizado aplicando el método del interés efectivo; los intereses se reconocen en el estado de resultados integrales en la cuenta intereses ganados del rubro "Otros gastos (neto)" cuando se ha establecido el derecho de la Compañía a percibir su pago.

INMOBILIARIA DEL PACÍFICO IMPACSA S.A.

Notas a los estados financieros (Continuación)

c) Otros pasivos financieros

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) Obligaciones financieras: Se registran a su valor nominal que no difiere de su valor razonable, pues responden a condiciones de mercado.
- (ii) Proveedores: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal de los negocios. Si se esperan pagar en un año o menos se clasifican como pasivos corrientes, de lo contrario se presentan como pasivos no corrientes. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son liquidables en plazos menores a 90 días.

2.8.3 Estimación de deterioro para cuentas comerciales

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 del contrato del servicio.

La estimación para cuentas dudosas es determinada por la Gerencia de la Compañía, con base en la evaluación individualizada de la antigüedad de los saldos por cobrar y la posibilidad de recuperación de los mismos, teniendo como principal indicativo de duda de su cobrabilidad, la existencia de saldos vencidos por más de 180 días. La provisión para cuentas dudosas se carga a los resultados integrales del año y las recuperaciones de cuentas provisionadas se acreditan a otros ingresos.

2.8.4 Baja de activos y pasivos financieros

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si la Compañía transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del mismo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de la Compañía se han liquidado.

2.9 Impuestos por recuperar

Corresponden básicamente a retenciones del impuesto a la renta efectuadas por terceros que serán recuperadas en un período menor a doce meses. Cuando la Administración estima que dichos saldos no podrán ser recuperados se cargan a los resultados del año.

INMOBILIARIA DEL PACÍFICO IMPACSA S.A.

Notas a los estados financieros (Continuación)

2.10 Inventarios

Corresponden al costo de los locales comerciales y departamentos que se encuentren pendientes de escriturar de la primera y segunda etapas de Ciudad Comercial el Recreo, así como del Parque Residencial el Recreo. Los inventarios registrados no exceden su valor de reposición o valor neto realizable, y son llevados a resultados el momento en que se traslada su dominio.

2.11 Instalaciones, mobiliario y equipo

Como se explica en la nota dos numeral 2.4, la compañía ha cumplido con el objeto social para la cual fue creado, situación por la que la administración estableció como valor razonable de propiedad, planta y equipo, el valor en libros que se presenta a la fecha de transición, considerando la exención del valor razonable como costo atribuido.

Los elementos de la propiedad, planta y equipo se valorizan inicialmente a su costo que comprende su precio de compra y cualquier costo directamente atribuible para poner al activo en condiciones de operación para su uso destinado.

Posteriormente al registro inicial, los elementos de propiedades, planta y equipo son rebajados por la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro de valor acumulada.

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.

Los gastos de reparaciones, conservación y mantenimiento menores, son registrados como un cargo a los resultados del ejercicio en que se incurren.

La utilidad o pérdida resultante 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 los libros reconociendo el cargo o abono a resultados del período.

Los cambios en circunstancias, tales como avances tecnológicos, cambios en el uso planificado, podrían hacer que la vida útil fuera diferente de las estimaciones realizadas. Las estimaciones se basan principalmente en las proyecciones de uso futuro de los activos. La determinación de las vidas útiles se evalúan al cierre de cada año.

2.11.1 Depreciación acumulada

Las instalaciones, mobiliario y equipo han sido valoradas al costo histórico. Las depreciaciones son calculadas bajo el método lineal en función de la vida útil.

INMOBILIARIA DEL PACÍFICO IMPACSA S.A.

Notas a los estados financieros (Continuación)

2.11.2 Deterioro de valor de activos no financieros

La Compañía evalúa periódicamente si existen indicadores que alguno de sus activos pudiese estar deteriorado. 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, con cargo a resultados del período.

2.12 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.

- (i) Impuesto a la renta corriente: La provisión para Impuesto a la renta 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.
- (ii) Impuesto a la renta diferido: El Impuesto a la renta diferido se registra en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros preparados bajo NIIF. El Impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

Los impuestos a la renta diferidos activos solo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporales.

Los saldos de impuesto a la renta diferidos activos y pasivos se compensan cuando exista el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria.

INMOBILIARIA DEL PACÍFICO IMPACSA S.A.

Notas a los estados financieros (Continuación)

La tasa impositiva aplicada para el cálculo del impuesto a la renta diferido al 31 de diciembre del 2011 es la que estará vigente en el período esperado para su realización, empezando en 25% en 1 de enero del 2010 y disminuyendo anualmente en un punto porcentual hasta llegar al 22%, en función de lo contemplado en el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, aprobado en noviembre del 2010 y vigente a partir de enero del 2011.

La administración de la compañía decidió no establecer impuestos diferidos por los períodos presentados, considerando lo explicado en la nota dos numeral 2.4.

2.13 Beneficios a los empleados

Beneficios de corto plazo: Se registran en el rubro de Pasivos acumulados 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 de los gastos administrativos o gastos de ventas en función de la labor de la persona beneficiaria de este beneficio.
- (ii) Vacaciones: Se registra el costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre base devengada.
- (iii) Décimo tercer y décimo cuarto sueldos: Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

2.14 Provisiones

Una provisión se reconoce, si como resultado de un evento pasado, la compañía tiene una obligación legal o implícita en el presente que pueda ser estimada con suficiente fiabilidad y es probable que una salida de beneficios económicos sea necesaria para cancelar la obligación.

Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la Administración, a la fecha de cierre de los estados financieros, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

2.15 Distribución de dividendos

La distribución de dividendos se deduce del patrimonio y se reconoce como pasivo corriente en los estados financieros en el periodo en el que son aprobados por los Accionistas de la Compañía.

INMOBILIARIA DEL PACÍFICO IMPACSA S.A.

Notas a los estados financieros (Continuación)

2.16 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos comprenden el valor razonable de lo cobrado o por cobrar por la venta de los productos en el curso normal de las operaciones de la Compañía. Los ingresos se muestran netos de IVA, devoluciones, rebajas y descuentos otorgados.

Los ingresos son reconocidos en la medida en que es probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Compañía, puedan ser medidos con fiabilidad y cuando la Compañía hace la entrega de sus productos al comprador y, en consecuencia, transfiere los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de esos bienes y no mantienen el derecho a disponer de ellos, ni a mantener un control sobre los mismos.

Las ventas de las mercaderías se reconocen en los resultados del ejercicio cuando la Compañía ha efectuado la transferencia de dominio y entrega de dichos bienes a los clientes, los clientes los han aceptado y la cobranza de las cuentas por cobrar correspondiente está razonablemente asegurada. La experiencia acumulada de la Compañía evalúa al final de cada ejercicio la existencia de devoluciones y registra la provisión correspondiente en el caso de aplicar.

2.17 Ingresos financieros

Los intereses correspondientes al financiamiento de documentos son reconocidos en base al saldo del capital de los préstamos.

2.18 Gastos de operación

Los gastos de operación son reconocidos por la Compañía sobre base del devengado.

Se componen de: gastos financieros, gastos administrativos, impuestos, tasas, contribuciones y otros costos directos propios del giro del negocio.

2.19 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. El concepto operacional utilizado en este estado, es más amplio que el considerado en el estado de resultados.

3. Normas Internacionales de Contabilidad recientemente emitidas aun no vigentes

Al 31 de diciembre del 2010 y 2011 existen algunas normas nuevas e interpretaciones que todavía no tienen fecha efectiva de aplicación para el año terminado en esta fecha, y no han sido aplicadas durante la preparación de estos estados financieros. Un resumen de las mismas es como sigue:

INMOBILIARIA DEL PACÍFICO IMPACSA S.A.

Notas a los estados financieros (Continuación)

NIIF 12: Revelaciones sobre inversiones en otras entidades

Esta norma es de aplicación en los periodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2013. El objetivo de esta NIIF es requerir revelaciones a las entidades que permitan a los usuarios de los estados financieros evaluar la naturaleza de y riesgos con las inversiones en otras entidades; y los efectos de esas inversiones en la posición financiera, rendimientos y flujos de efectivo.

NIIF 7 Instrumentos financieros: Información a revelar – Traslados de activos financieros.

Estas modificaciones crearon nuevos requerimientos de información a revelar en relación con los activos financieros dados de baja en cuentas. Se requiere que las modificaciones se apliquen a periodos anuales que comiencen a partir del 1 de julio de 2011. Se permite su aplicación anticipada.

NIIF 9: Instrumentos financieros Clasificación y medición

Esta norma es de aplicación en los periodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2013. El objetivo de esta NIIF es establecer los principios para la información financiera sobre activos financieros de manera que presente información útil y relevante para los usuarios de los estados financieros de cara a la evaluación de los importes, calendario e incertidumbre de los flujos de efectivo futuros de la entidad.

NIIF 10: Estados financieros consolidados

Esta norma reemplaza a la NIC 27 Consolidación y estados financieros separados y la SIC 12 Consolidación, Entidades de cometido específico. Esta norma es de aplicación en los periodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2013. El objetivo de esta NIIF establece los principios de consolidación cuando una entidad controla una o más entidades.

NIIF 11: Arreglos conjuntos

Esta norma es de aplicación en los periodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2013. El objetivo de esta NIIF es establecer los principios para las revelaciones financieras de las partes que integran un arreglo conjunto.

Esta norma deroga la NIC 31, Negocios conjuntos y la SIC 13 Entidades controladas conjuntamente, contribuciones no monetarias por los inversionistas.

NIIF 13: Medición del valor razonable

Esta norma es de aplicación en los periodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2013. Esta NIIF define “valor razonable”, establece un solo marco conceptual en las NIIF para medir el valor razonable y requiere revelaciones sobre la medición del valor razonable. Esta NIIF aplica a otras NIIF que permiten la medición al valor razonable.

INMOBILIARIA DEL PACÍFICO IMPACSA S.A.

Notas a los estados financieros (Continuación)

NIC 27 revisada: Estados financieros separados

Esta norma es de aplicación en los periodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2013. El objetivo de esta NIIF es el de describir el tratamiento contable y las revelaciones requeridas para subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas cuando la entidad prepara estados financieros separados.

NIC 28 revisada: Inversiones en asociadas y negocios conjuntos

Esta norma es de aplicación en los periodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2013. El objetivo de esta NIIF es el de describir el tratamiento contable para inversiones en asociadas y determina los requerimientos para la aplicación del método de participación patrimonial al contabilizar inversiones en asociados y negocios conjuntos.

NIC 19 revisada: Beneficios a empleados

Esta norma es de aplicación en los periodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2013. Incluye cambios referidos a los planes de beneficios definidos para los cuales requería anteriormente que las remediciones de las valoraciones actuariales se reconocieran en el estado de resultados o en Otros resultados integrales. La nueva NIC 19 requerirá que los cambios en las mediciones se incluyan en Otros resultados integrales y los costos de servicios e intereses netos se incluyan en el estado de resultados.

NIC 1: Presentación de estados financieros: Mejoras en la presentación de Otros resultados integrales

Esta norma es de aplicación en los periodos que comiencen en o después del 1 de julio del 2012. Los cambios que se han incluido en la NIC 1 son a párrafos específicos relacionados con la presentación de los Otros resultados integrales. Estos cambios requerirán que los Otros resultados integrales se presenten separando aquellos que no podrán ser reclasificados subsecuentemente al Estado de resultados y los que podrán ser reclasificados subsecuentemente al estado de resultado si se cumplen ciertas condiciones específicas.

NIC 12: Impuestos diferidos: Mejoras: Recuperación de activos subyacentes

Esta norma es de aplicación en los periodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2012. Deroga la SIC 21 Recuperación de activos no depreciables revaluados. Los cambios proveen un enfoque práctico para medir activos y pasivos por impuestos diferidos al medir al valor razonable las propiedades de inversión.

INMOBILIARIA DEL PACÍFICO IMPACSA S.A.

Notas a los estados financieros (Continuación)

4. ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF)

4.1 Base de la transición a las NIIF

Aplicación de la NIIF 1

De acuerdo con la Resolución No.08.G.DSC.010 emitida por la Superintendencia de Compañías en noviembre del 2008, las compañías como INMOBILIARIA DEL PACIFICO IMPASA S.A., deben preparar sus primeros estados financieros bajo NIIF en el 2011; por lo cual los estados financieros de la Compañía por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2011 son los primeros estados financieros emitidos de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

La fecha de transición de la Compañía es el 1 de enero de 2010. La Compañía ha preparado su estado de situación financiera de apertura bajo NIIF a dicha fecha.

De acuerdo a la NIIF 1, para elaborar los estados financieros antes mencionados, se han aplicado todas las excepciones obligatorias y algunas de las exenciones optativas a la aplicación retroactiva de las NIIF.

4.2 Exenciones a la aplicación retroactiva utilizadas por la Compañía

Las exenciones optativas establecidas por la NIIF 1 aplicadas por la Compañía se detallan a continuación:

(a) Valor razonable o revalorización como costo atribuido

De acuerdo a lo señalado por NIIF 1 “Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera”, la administración estableció como valor razonable para propiedad, planta y equipo el valor en libros, a la fecha de transición a NIIF.

4.3 Conciliación entre NIIF y NEC

Las conciliaciones presentadas a continuación detallan la cuantificación del impacto de la transición a las NIIF. La conciliación proporciona el impacto de la transición con los siguientes detalles:

INMOBILIARIA DEL PACÍFICO IMPACSA S.A.

Notas a los estados financieros (Continuación)

- Conciliación del patrimonio al 1 de enero y 31 de diciembre del 2010.

	Al 31 de diciembre de 2010	Al 1 de enero de 2010
Total patrimoni según NEC	3.477.451	3.471.594
Compañías relacionadas	a) (696)	(696)
Otras cuentas por cobrar	b) (154.971)	(154.971)
Inventarios	c) (525.881)	(525.881)
Impuestos por recuperar	d) (67.245)	(67.245)
Total patrimonio según NIIF	<u><u>2.728.658</u></u>	<u><u>2.722.801</u></u>

(a) Compañías relacionadas

La Compañía revisó la recuperabilidad de las cuentas por cobrar compañías relacionadas, determinando un castigo. La aplicación de la normativa generó disminución en el patrimonio al 1 de enero y 31 de diciembre del 2010 de US \$ 696.

(b) Otras cuentas por cobrar

La Compañía revisó la recuperabilidad de las otras cuentas por cobrar, determinando que existen cuentas que no van ser recuperadas. La aplicación de la normativa generó disminución en el patrimonio al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2011 de US \$ 154.971.

(c) Inventarios

Para efectos de primera adopción, la compañía registró la tasación efectuada por un perito calificado, cuya tasación se considero como valor neto realizable.

(d) Impuestos por recuperar

La Compañía revisó la posibilidad de recuperabilidad de las cuentas crédito tributario a favor de la empresa del Impuesto a la Renta, determinando que estas cuentas no se van a recuperar por lo que se castigaron.

5. Gestión de riesgos financieros y definición de cobertura

En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la compañía está expuesta a diversos riesgos financieros que pueden afectar de manera significativa el valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados. Las políticas de administración de riesgo son aprobadas y revisadas periódicamente por su Administración.

INMOBILIARIA DEL PACÍFICO IMPACSA S.A.

Notas a los estados financieros (Continuación)

A continuación se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la compañía, así como una descripción de las medidas de mitigación que la administración podrá considerar:

a. Riesgo de mercado

Es la posibilidad de que la fluctuación de variables de mercado tales como tasas de interés, tipo de cambio, precios de bienes, etc., produzcan pérdidas económicas debido a la desvalorización de flujos o activos o a la valorización de pasivos, debido a la nominación o indexación de éstos a dichas variables.

La administración de estos riesgos es establecida por la Administración de la Compañía, quien define estrategias específicas en función de los análisis periódicos de tendencias de las variables que inciden en los niveles de tasa de interés.

b. Riesgo de tasa de interés

La estructura de financiamiento de la Compañía considera como ente de financiación a instituciones financieras, por lo cual tiene un riesgo de exposición a tasas de interés, esta medida ha sido tomada debido a la limitación de operaciones por las cuales atraviesa el país.

Las políticas en la administración de estos riesgos son establecidas por la Administración y se basa en la definición de estrategias específicas en función de los análisis periódicos de tendencias de las variables que inciden en los niveles de tipo de cambio e interés.

c. Riesgo de crédito

Este riesgo está referido a la capacidad de terceros de cumplir con sus obligaciones financieras con la Compañía. Dentro de las partidas expuestas a este riesgo se distinguen dos categorías:

INMOBILIARIA DEL PACÍFICO IMPACSA S.A.

Notas a los estados financieros (Continuación)

1. Activos financieros

Corresponde a los saldos de efectivo y equivalente del efectivo, así como los depósitos a plazo mantenidos al vencimiento.

La capacidad de la Compañía de recuperar estos fondos a su vencimiento depende de la solvencia del banco en el que se encuentren depositados por lo que el riesgo de crédito al que está expuesto el efectivo y equivalente de efectivo está limitado debido a que los fondos están depositados en bancos de alta calidad crediticia, según las clasificaciones de las calificadoras de riesgo, lo cual se encuentra dentro de las políticas de inversiones vigentes de la Compañía.

2. Deudores por ventas

Las políticas de crédito de la Compañía están íntimamente relacionadas con el nivel de riesgo que está dispuesta a aceptar en el curso normal de los negocios.

La diversificación de las cuentas por cobrar comerciales y límites individuales de crédito son procedimientos adoptados para minimizar problemas de recuperación de estos activos que están alcanzados por este tipo de riesgos. La Compañía tiene una concentración de riesgos crediticios en el caso de cuentas por cobrar comerciales.

d. Riesgo de liquidez

La política para el manejo del riesgo de liquidez involucra el mantenimiento de nivel de efectivo y equivalentes de efectivo de seguridad y acceso inmediato a recursos. La Compañía mantiene activos exigibles, cuyos montos son suficientes para cubrir eventuales pasivos inmediatos con saldos relacionados a proveedores y otros con antigüedad menor a un año.

e. Riesgo operacional

La compañía considera lo explicado en la nota dos, numeral 2.4, sobre el cumplimiento de su objeto social, por lo que el riesgo de operación se da por hecho ya que la intención de la administración es liquidar la compañía por haber cumplido con el objeto para la que fue creada.

INMOBILIARIA DEL PACÍFICO IMPACSA S.A.

Notas a los estados financieros (Continuación)

6. Efectivo y Equivalentes de efectivo

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Al 31 de diciembre	
		2011	2010
Caja		69.703	138
Produbanco	a)	778	284.378
Banco del Pichincha	a)	2.446	6.962
Banco Internacional	a)	315	647
Banco del Pichincha II Etapa	a)	120	3.782
		<u>73.362</u>	<u>295.907</u>

a) Constituyen depósitos en la cuenta corriente y de libre disponibilidad.

7. Inversiones corrientes

Al 31 de diciembre de 2010, corresponde a 113.000 acciones que posee la Compañía en EQUILAINSA, EQUINOCCIAL LATINOAMERICA DE INTEGRACIÓN S.A., y representan el 100% del capital pagado de ésta; su principal activo es un terreno de 25.000 metros cuadrados, ubicado en San Rafael, valorado en US \$ 354.675, la administración la registro como inversión corriente porque tenía la intención de venderla, lo que ocurrió en el período 2012.

8. Compañías relacionadas

		Al 31 de diciembre	
		2011	2010
Gastos a liq. Ing. Terán		336,455	-
Gastos por liq. Ing. Mantilla		117,224	-
Inmobiliaria Ferrol S.A.	a)	1,048,478	1,041,376
Equilainsa S.A.	b)	77,528	56,190
Imopevimal S.A.	c)	105,672	84,672
		<u>1,685,357</u>	<u>1,182,238</u>

a) Corresponden a comisiones en ventas de departamentos y locales comerciales a realizarse al momento del perfeccionamiento de las mismas.

INMOBILIARIA DEL PACÍFICO IMPACSA S.A.

Notas a los estados financieros (Continuación)

- b) Corresponden a préstamos otorgados a las compañías, sobre las que no se han especificado tasas de interés y plazo.
- c) Corresponde a préstamos otorgados a la compañía y a deuda por compra de acciones, las mismas que serán recuperadas de acuerdo al contrato de compra venta.

9. Otras cuentas por cobrar

	Al 31 de diciembre	
	2011	2010
Fideicomiso Recreo Plaza	515.044	61.425
Ciudad Comercial El Recreo	37.997	81.528
Patricia Gallo	24.200	24.200
Derechos Fiduciarios	-	903.856
Otras cuentas	62.257	82.572
	<u>639.498</u>	<u>1.153.581</u>

10. Activos por impuestos

El detalle es el siguiente:

		Al 31 de diciembre	
		2011	2010
Impuestos retenidos	a)	5,919	16,159
Iva Pagado		8,079	22,082
Credito Tributari		49,678	23,553
Anticipos Pagados	b)	38,846	45,552
		<u>102,522</u>	<u>107,346</u>

(a) Valores que son compensados con el impuesto a la renta en la fecha de pago.

(b) Al 31 de diciembre de 2011 y 2010 comprenden pagos de anticipos de impuesto a la renta, valores que son compensados con el impuesto a la renta en la fecha de pago.

INMOBILIARIA DEL PACÍFICO IMPACSA S.A.

Notas a los estados financieros (Continuación)

11. Inventarios

Los inventarios se conforman:

	Al 31 de diciembre	
	2011	2010
Etapa I	74.981	163.785
Etapa II	713.367	1.045.753
Departamentos	48.745	665.133
Inventarios en bodega	57.493	57.511
	<u>894.586</u>	<u>1.932.182</u>

INMOBILIARIA DEL PACÍFICO IMPACSA S.A.

Notas a los estados financieros (Continuación)

11. Instalaciones, mobiliario y equipo, neto

El movimiento es como sigue:

Descripción	Muebles y Enseres	Maquinaria y Equipos	Equipos de Oficina	Vehículos	Equipos de Computación	Otros	Total Activo	Depreciación	Activo Neto
Saldo al 31 diciembre 2009	100.052	107.567	9.359	102.069	53.952	32.620	405.619	(262.652)	142.967
Adiciones	-	-	-	-	-	-	-	(23.009)	(23.009)
Reclasificaciones	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bajas	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo al 31 diciembre 2010	100.052	107.567	9.359	102.069	53.952	32.620	405.619	(285.661)	119.958
Adiciones	-	-	-	2.856	555	-	3.411	(28.716)	(25.305)
Reclasificaciones	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bajas	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo al 31 diciembre 2011	100.052	107.567	9.359	104.925	54.507	32.620	409.030	(314.377)	94.653

INMOBILIARIA DEL PACÍFICO IMPACSA S.A.

Notas a los estados financieros (Continuación)

12. Cuentas por cobrar largo plazo

Corresponde a la cuenta en garantía con la compañía La Internacional S.A., de acuerdo al convenio privado que devenga una tasa de interés Libor, aplicable a 360 días con vencimientos de 3 y 5 años. En el 2010 se recupero una parte, quedando como saldo US \$ 695.965, cuyo valor se mantuvo hasta el año 2012, en el que se recupera en su totalidad.

13. Obligaciones Bancarias

Corresponde a un crédito otorgado con un plazo a 24 meses, con tasas de interés del 10%.

14. Cuentas por pagar

		Al 31 de diciembre	
		2011	2010
Anticipo Clientes	a)	555,303	2,038,839
Dirasemsa	b)	499,871	273,202
Inversionistas y otros	b)	50,267	63,420
Supertex	b)	137,609	104,666
		<u>1,243,050</u>	<u>2,480,127</u>

a) Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, corresponde a anticipos recibidos de clientes por contratos de reservación de bienes raíces, estos anticipos se cruzarán con el registro de la venta al momento que se perfeccione la transferencia legal de dominio de los inmuebles comprometidos a favor de los compradores y se reconocerá la utilidad correspondiente.

b) Corresponden a préstamos otorgados por terceras personas, las mismas que se van cancelando de acuerdo a la disponibilidad de efectivo.

15. Dividendos por pagar

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, corresponden a dividendos por pagar a los accionistas de períodos anteriores.

INMOBILIARIA DEL PACÍFICO IMPACSA S.A.

Notas a los estados financieros (Continuación)

16. Impuesto a la renta

A continuación la demostración de la conciliación tributaria del impuesto a la renta, al 31 de diciembre, preparada por la administración de la Compañía.

	Al 31 de diciembre	
	2011	2010
Pérdida / Utilidad contable	176,706	251,880
15% participación Trabajadores	26,506	37,782
Mas gastos no deducibles	55,966	18,806
Base Imponible	<u>206,166</u>	<u>232,904</u>
Impuesto a la Renta	<u>49,480</u>	<u>58,226</u>

Situación fiscal.- Los años 2008 al 2011, están sujetos a una posible revisión por parte de las autoridades fiscales.

17. Capital social

El capital autorizado, suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2011 es de US \$ 1.000.100, que comprende 1.000.100 acciones ordinarias de valor nominal US \$ 1 cada una.

18. Reserva Legal

De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiar por lo menos el 10% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas.

19. Reserva de capital

Esta cuenta se origina de la aplicación de la Norma Ecuatoriana de Contabilidad NEC 17 sobre la "Conversión de Estados Financieros para efectos de aplicar el esquema de dolarización", en ese rubro se incluyen los saldos de la cuenta Reexpresión Monetaria y la Cuenta Reserva por Revalorización del Patrimonio.

20. Reserva revaluación de activos

INMOBILIARIA DEL PACÍFICO IMPACSA S.A.

Notas a los estados financieros (Continuación)

Se compone del producto de los revalúo de los activos de propiedad de la compañía, los que se realizaron en períodos anteriores.

21. Reserva por adopción de NIIF

Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" que se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados acumulados, subcuentas "Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF", generaron un saldo deudor, podrá ser compensado con las reservas de capital u otras reservas.

22. Costos y gastos por naturaleza

Los costos y gastos operacionales agrupados de acuerdo a su naturaleza son los siguientes:

2011

<u>Descripción</u>	<u>Costo de ventas</u>	<u>Gastos de administración</u>	<u>Total</u>
Costos de ventas	1.016.057	-	1.016.057
Combustibles		8.002	8.002
Arriendo mercantil		70.652	70.652
Depreciación y Amortizaciones		126.439	126.439
Honorarios profesionales		144.233	144.233
Impuestos y contribuciones		49.537	49.537
Reparación y mantenimiento		9.541	9.541
Remuneraciones y beneficios		51.439	51.439
Gastos legales		50.593	50.593
Seguros		46.038	46.038
Servicios públicos		28.474	28.474
Transporte y movilización		897	897
Patentes y matriculas		14.921	14.921
Otros varios		45.698	45.698
	<u>1.016.057</u>	<u>646.464</u>	<u>1.662.521</u>

INMOBILIARIA DEL PACÍFICO IMPACSA S.A.

Notas a los estados financieros (Continuación)

2010

<u>Descripción</u>	<u>Costo de ventas</u>	<u>Gastos de administración</u>	<u>Total</u>
Costos de ventas	1.700.213	-	1.700.213
Combustibles		10.385	10.385
Arriendo mercantil		118.577	118.577
Depreciación, Amortizaciones y provisiones		159.822	159.822
Honorarios profesionales		216.724	216.724
Impuestos y contribuciones		76.336	76.336
Reparación y mantenimiento		19.984	19.984
Remuneraciones y beneficios		60.333	60.333
Gastos legales		41.212	41.212
Seguros		41.721	41.721
Servicios públicos		31.493	31.493
Transporte y movilización		505	505
Patentes y matrículas		11.471	11.471
Otros varios		65.416	65.416
	<u>1.700.213</u>	<u>853.979</u>	<u>2.554.192</u>

23. Otros Ingresos

	Al 31 de diciembre	
	2011	2010
Intereses financiamiento	-	14,492
Reposición gastos	57,161	78,341
Otros servicios	280,000	280
Varios	25,297	4,607
	<u>362,458</u>	<u>97,720</u>

24. Eventos Subsecuentes

Entre el 31 de diciembre de 2011 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.



Steven Flores D.
Contador Mat.17-03892