

## NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS DE INVERSIONISTA PEMASAL S. A.

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

La compañía fue constituida el 24 de Mayo del 1988 para dedicarse a la administración de bienes raíces e inmuebles pudiendo dentro de tal actividad adquirir toda clase de bienes inmuebles, constituir propiedad horizontal sobre edificios y casas, enajenar, arrendar, subarrendar y administrar inmuebles; promoción de la inversión inmobiliaria a través de ciudadelas, urbanizaciones, complejos habitacionales y viviendas de interés social, comercialización, distribución y arriendo de equipos de oficina y sus accesorios; prestación de servicios técnicos para la organización, elaboración y ejecución de toda clase de proyectos industriales, comerciales y residenciales; y otorgamiento de asesoría técnica a empresas en las áreas administrativas contables y financieras y de mercado.

La compañía es poseída en un 99.99% por Barta Management LLC, domiciliada en Delaware en los Estados Unidos de América y Agencia Naviera AGNAMAR S.A. en un 0.01%

### 1) Políticas contables significativas

**1.1. Estado de cumplimiento** – Los estados financieros han sido preparados de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la NIIF 1, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2012, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan.

**1.2. Base de preparación** – Los estados financieros de Inversionista Pemasal S. A., comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2012, el estado de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujo de efectivo por el año terminado el 31 de diciembre del 2012. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF.

**1.3. Efectivo y bancos** – Incluye aquellos activos financieros líquidos y saldos por depósitos en instituciones financieras locales y del exterior.

**1.4. Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar** – Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

**1.5. Propiedades de inversión** – Son aquellas para producir rentas, plusvalías o ambas y se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de transacción. Luego del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son medidas a su valor razonable. Las ganancias o pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable de la propiedad de inversión se incluyen en los resultados del período en que se originan.

**1.6. Activo no corriente mantenido para la venta** – Son activos recuperables a través de una operación de venta y no mediante su uso continuo. Esta

condición se considera cumplida únicamente cuando la venta es altamente probable dentro del período de un año desde la fecha de clasificación y el activo está disponible para la venta inmediata en su estado actual.

**1.7. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar** – Son registradas a su valor razonable.

**1.8. Impuestos** – El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

**1.8.1. Impuesto 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 imposables o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

**1.8.2. Impuestos diferidos** – Se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y sus bases fiscales. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imposables. Un activo por impuesto diferido se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

La Compañía realiza la compensación de activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos, sólo si tiene reconocido legalmente el derecho de compensarlos, frente al Organismo de Control Tributario.

**1.8.3. Impuestos corrientes y diferidos** – Se reconocen como ingreso o gasto, y son registrados en el resultado del año, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado, ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado.

**1.9. Beneficios a trabajadores**

**1.9.1. Beneficios definidos: Jubilación patronal, bonificación por desahucio e Indemnizaciones laborales** – El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal, bonificación por desahucio e indemnizaciones laborales de acuerdo a contrato colectivo) es determinado en base al correspondiente cálculo matemático actuarial realizado por un profesional independiente, utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales realizadas

al final de cada período. Las ganancias y pérdidas actuariales se reconocen inmediatamente en los resultados del año.

**1.9.2. Participación a trabajadores** – La Compañía reconoce un pasivo y un gasto por la participación de los trabajadores en las utilidades de la Entidad. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades líquidas de acuerdo con disposiciones legales.

**1.10. Reconocimiento de ingresos** – Se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

**1.10.1. Ingresos por arrendamientos** – Se reconocen empleando el método de línea recta durante el plazo correspondiente al arrendamiento. Los costos directos iniciales incurridos al negociar y acordar un arrendamiento operativo son añadidos al valor en libros del activo arrendado, empleando el método de línea recta durante el plazo del arrendamiento.

**1.11. Costos y gastos** – Se registran al costo histórico y 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.

**1.12. Compensación de saldos y transacciones** – Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

## 2) Efectivo en Caja y Bancos

Al 31 de Diciembre del 2012, el efectivo en caja y bancos corresponde a:

	<u>US\$</u>
Caja	200.00
Bancos locales	1,870.77
	<u>2,070.77</u>

## 3) Cuentas por Cobrar al SRI

Al 31 de Diciembre del 2012, corresponde al saldo a favor de excesos de impuesto a la renta del año actual y años anteriores:

	<u>US\$</u>				
<u>Año</u>	<u>Utilidad gravable</u>	<u>Impuesto causado</u>	<u>Cred. Trib. a favor Cia.</u>	<u>Retenciones en la fuente</u>	<u>Saldo a favor</u>
2012	50,553.79	-7,932.45	61,920.19	24,943.81	78,931.55

a)

- a) El saldo a favor de impuesto a la renta de la Compañía aplicable para el año 2012 corresponde a las retenciones de clientes de años anteriores, un detalle es el siguiente:

Año	US\$			Fecha de declaración	Fecha de vencimiento
	Retenciones en la fuente	Impto causado	Saldo a favor		
		7,932.45			
2009	18,216.19	-7,932.45	10,283.74	30/04/2010	30/04/2013
2010	20,052.00	0.00	20,052.00	30/04/2011	30/04/2014
2011	23,652.00	0.00	23,652.00	30/04/2012	30/04/2015
2012	24,943.81	0.00	24,943.81	30/04/2013	30/04/2016
		0.00	78,931.55		

De acuerdo a lo estipulado en el Art. 47 de la Ley de Impuesto a la Renta, el contribuyente podrá solicitar el pago en exceso, presentar su reclamo de pago indebido o utilizarlo directamente como crédito tributario sin intereses en el impuesto a la renta que cause en los ejercicios impositivos posteriores y hasta dentro de 3 años contados desde la fecha de la declaración.

#### 4) Cuentas y Documentos por Cobrar

Al 31 de diciembre del 2012 el detalle de las cuentas y documentos por cobrar es el siguiente:

	US\$
Cientes locales	a) 8,675.70
Cientes relacionados	b) 26,847.16
Otras cuentas por cobrar	c) 2,475.00
	<u>37,997.86</u>

- a) Corresponde a valor por cobrar a Orienco S.A. por servicio de arriendo, saldo pendiente de cobro desde marzo del 2012.
- b) Incluye principalmente US\$6,600.00 por cobrar a la compañía Naviservicios S.A. por servicio de arriendo y US\$20,127.16 por cobrar a Terminales Monteverde TERMIMONTE por reembolso de gastos de constitución.
- c) Cuenta por cobrar a Barta Management LLC por préstamo para constitución de capital de la compañía Ecuamulsión S.A.

#### 5) Propiedades de inversión

Al 31 de Diciembre del 2012, el detalle de las propiedades de inversión es el siguiente:

PREDIO NO.	US\$
028-0007-004-0-0-0-1	1,334,692.92
028-0007-008-0-0-0-1	339,706.80
	<u>1,674,399.72</u>

El valor razonable de las propiedades de inversión de la Compañía, al 31 de diciembre del 2012, se obtuvo a través del avalúo municipal determinado para esa fecha.

#### 6) Activo no corriente mantenido para la venta

Al 31 de diciembre del 2012, la Administración de la Compañía, está en proceso de vender a la Compañía Orienco S.A. departamentos, locales comerciales y estacionamientos del edificio Beverly ubicado en Quito cuyo valor en libros es US\$150,000.00. Durante el año 2010, se recibió como anticipo US\$67,500 de acuerdo a lo descrito en el contrato de compraventa de la referida propiedad, y de acuerdo a los términos contractuales, la transferencia de dominio de la propiedad se realizará en el año 2014.

#### 7) Inversiones a Largo Plazo

Las inversiones en acciones y participaciones están registradas al costo que no excede el valor patrimonial proporcional de la compañía emisora, un detalle de las inversiones a largo plazo es el siguiente:

<u>Compañías</u>	<u>US\$</u>
Terminales Monteverde TERMIMONTE S.A.	2,475.00
Agencia Naviera AGNAMAR S.A.	100.00
Ecuamulsion S.A.	25.00
	<u>2,600.00</u>

#### 8) Activo por Impuesto Diferido

Corresponde al impuesto a la renta calculado por los ajustes realizados por implementación de NIIF, este valor por cobrar se liquidara en el período 2013.

#### 9) Cuentas por Pagar

Al 31 de diciembre del 2012 las cuentas por pagar corresponden a obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos principalmente a proveedores en el curso normal de los negocios. Las cuentas por pagar se reconocen a su valor nominal y no generan intereses pues sus plazos no superan los 90 días, un detalle es el siguiente:

	<u>US\$</u>
Proveedores locales	a) 27,614.14
Proveedores relacionados	b) 25,088.00
Otras cuentas por pagar	121.30
	<u>52,823.44</u>

- a) Incluye principalmente US\$24,270.00 por pagar a la compañía Transneg por anticipos recibidos y US\$1,078.00 por pagar a Deloitte & Touche por servicio de auditoría de estados financieros del año 2012.
- b) Incluye principalmente US\$20,000.00 por anticipos recibidos de Ecu nave C. A. por servicio de arriendo de oficinas.

### 10) Cuentas por Pagar Empleados

Al 31 de Diciembre del 2012, incluye la provisión de los beneficios sociales de los trabajadores.

	<u>US\$</u>
Liquidaciones por pagar	893.34
Décimo tercer sueldo	1,247.27
Décimo cuarto sueldo	4,149.01
15% Participación utilidades	7,583.07
Otras cuentas por pagar trabajadores	894.32
	<u>14,767.01</u>

### 11) Cuentas por Pagar al IESS

Al 31 de Diciembre del 2012 las cuentas por pagar al IESS por obligaciones patronales cotejadas con las planillas de aportes, corresponden a los siguientes:

		<u>US\$</u>
Fondo de reserva	a)	323.34
Aporte Patronal	b)	1,804.62
Aporte Personal	b)	1,513.26
Secap-Iece	b)	161.85
Préstamos quirografarios	c)	765.56
Préstamos hipotecarios	d)	513.49
		<u>5,082.12</u>

- a) Cancelado el 11 de enero del 2013 mediante planilla no. 9369039.
- b) Cancelados el 11 de enero del 2013; mediante planilla no. 44703265.
- c) Cancelado el 11 de enero del 2013 mediante planilla no. 11980411.
- d) Cancelado el 11 de enero del 2013 mediante planilla no. 458725.

### 12) Cuentas por Pagar al SRI

Las obligaciones por pagar al Servicio de Rentas Internas por impuestos cotejadas con las declaraciones de impuestos se detallan a continuación:

	<u>US\$</u>
Impuesto al Valor Agregado	a) 1,476.77
Retención en la Fuente 2%	b) 59.98
Retención en la Fuente 8%	b) 1.18
Retención en la Fuente 1/1000	b) 0.60
Retención en la Fuente IVA 70%	a) 7.39
Retención en la Fuente IVA 100%	a) 10.34
	<u>1,556.26</u>

- a) Impuesto y retenciones de IVA declarados mediante formulario 104 no.61230302 del 16 de enero del 2013.
- b) Retenciones de Impuesto a la Renta declarados mediante formulario 103 no.61230192 del 16 de enero del 2013.

### 13) Otras Cuentas por pagar a Corto Plazo

Al 31 de Diciembre del 2012 el detalle de las otras cuentas por pagar a corto plazo es el siguiente:

	<u>US\$</u>
Depósitos de Clientes	a) 67,500.00
Depósitos en garantía	b) 4,400.00
Dividendos accionistas por pagar	1.08
Provisiones a corto plazo	c) 9,470.00
	<u>81,371.08</u>

- a) Abono recibido de la Compañía Orienco en junio y julio del año 2010 por la venta de los departamentos, locales comerciales y estacionamientos del edificio Beverly ubicado en Quito.
- b) Deposito en Garantía entregado por P&Q en julio del 2009 por alquiler de oficina y bodegas.
- c) Incluyen US\$3,920.00 por provisión de honorarios profesionales de auditoría externa de los estados financieros del año 2012 de Deloitte & Touche; US\$2,750.00 por provisión de impuesto 1.5xmil de la M.I. Municipalidad de Guayaquil; US\$1,650.00 por provisión de la contribución a la Superintendencia de Compañías; US\$1,150.00 por provisión de honorarios profesionales por emisión de informe de comisario del año 2012.

### 14) Cuentas por pagar largo plazo

Al 31 de Diciembre del 2012 el detalle del pasivo no corriente es el siguiente:

	<u>US\$</u>
Deuda a largo plazo	96,305.06
Reserva por jubilación patronal 14.1.	38,426.82
Reserva por desahucio 14.2.	<u>9,053.21</u>
	<u>143,785.09</u>

#### 14.1. Reserva por jubilación patronal

De acuerdo con las disposiciones del Código de Trabajo, los trabajadores que por veinte años o más hubieren prestado sus servicios en forma continuada o interrumpida, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores sin perjuicio de la jubilación que les corresponde a su condición de afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social. Al 31 de Diciembre del 2012, la empresa tiene registrada una provisión por dicho concepto sustentada en un estudio actuarial preparado por Actuaría Cía. Ltda. basado en el método de actual del costo de crédito unitario proyectado.

La ley de régimen tributario establece como gasto deducible las provisiones para atender el pago de desahucio y de pensiones jubilares patronales, formuladas por profesionales en la materia, siempre que, para las segunda, se refieran a personal que haya cumplido por lo menos diez años de trabajo.

Al 31 de Diciembre del 2012, las provisiones constituidas corresponden a lo siguiente:

	<u>US\$</u>
Trabajadores con más de 10 años de servicio	<u>30,784.71</u>
Trabajadores con menos de 10 años de servicio	<u>7,642.11</u>
Saldo al 31 de Diciembre del 2012	<u>38,426.82</u>

#### 14.2. Reserva por desahucio

De acuerdo a lo establecido en el Art. 185 del Código de Trabajo, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, el empleador bonificará al trabajador con el 25% del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma empresa o empleador.

### 15) Patrimonio

El detalle del Patrimonio al 31 de Diciembre del 2012 es el siguiente:

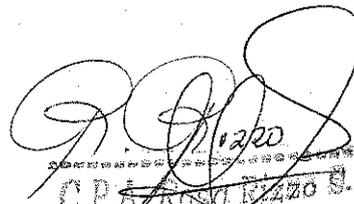
	<u>US\$</u>
Acciones nominativas	338,800.00
Aporte de accionistas para capitalizaciones futuras	99.96
Reserva legal	3,442.65
Reserva facultativa	18,222.27
Reserva de capital	577,460.92
Pérdidas acumuladas ejercicios anteriores	-57,222.48
Resultado acumulado por aplicación NIIF 1era. Vez	736,117.53
Utilidad del ejercicio	<u>35,621.62</u>
	<u>1,652,542.47</u>

### 15.1. Reserva Legal

La cuenta Reserva Legal presenta el monto al cierre de cada año de las utilidades apropiadas a dicha reserva por la compañía. La empresa debe apropiar a esta reserva un mínimo del 10% de sus utilidades netas anuales hasta que el saldo de la reserva alcance el 50% del capital social. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas.

### 15.2. Reserva Facultativa

Corresponde a apropiaciones de las utilidades que se generan cada año y son de libre disponibilidad, previa aprobación de la Junta General de Accionistas.

  
C.P.A. ROSA RIZZO S.  
CONTADOR GENERAL