

## **INMOBILIARIA PILOCHI C.A.**

### **POLITICAS CONTABLES Y NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 BASADOS EN LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA PARA PYMES**

(Expresadas en dólares estadounidenses)

#### **NOTA 1. INFORMACION GENERAL SOBRE LA ENTIDAD**

INMOBILIARIA PILOCHI C. A. Es una compañía anónima ecuatoriana constituida legalmente en el Ecuador mediante escrituras el 15 de julio de 1975 por lo que esta sujeta al control de la Superintendencia de Compañías del Ecuador. Su Registro Único es el 0990243743001.

El domicilio de su sede social y principal centro del negocio de INMOBILIARIA PILOCHI C.A. Está ubicado

En la ciudad de Guayaquil , Pedro Moncayo 704 y Quisquís, edificio las terrazas piso 8 oficina 809

INMOBILIARIA PILOCHI C.A. Sus principales accionista la constituyen: ARMANDO ALBERTO ARCE ALVAREZ Y ANA MARLENE VILLEGAS ARCE de nacionalidad ecuatoriana.

La actividad principal de INMOBILIARIA PILOCHI C.A. ACTIVIDADES DE COMPRA-VENTA DE BIENES INMUEBLES.

#### **NOTA 2. BASES DE ELABORACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

##### **2.1 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 las unidades monetarias (u.m.) del país en dólares estadounidenses, que es la moneda de presentación y 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 que utilizara la compañía se establecen en la nota 3.

La presentación de las notas a los estados financieros está de acuerdo con la Sección 8 Notas a los Estados Financieros de la NIIF para las PYMES.

#### **NOTA 3. POLITICAS CONTABLES Y NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS PARA EL AÑO QUE TERMINA EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012**

### **3.1** Resumen de las políticas contables significativas aplicadas.

#### **(a)** Efectivo y equivalentes al efectivo,

El efectivo y equivalentes al efectivo incluyen el efectivo en caja, los depósitos bancarios, otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o menos.

#### **(b)** Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar,

Las cuentas por cobrar

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

#### **(c)** Propiedades y equipo,

**(I)** Medición en el momento del reconocimiento.- Las partidas de propiedades y equipos se medirán inicialmente por su costo.

El costo de propiedades y equipo comprende su precio de adquisición mas todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento.

**(II)** Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo.- Después del reconocimiento inicial, las propiedades y equipo son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

Los gastos de reparaciones y mantenimiento se imputan a resultados a resultados en el periodo en que se producen.

**(III)** Método de depreciación y vidas útiles.- El costo de propiedades y equipo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo de cualquier cambio el el estimado registrado sobre una base prospectiva.

**(IV)** Retiro o venta de propiedades y equipo- La utilidad o perdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedades y equipo es calculada como la diferencia entre el precio de venta y

El valor en libros del activo y reconocida en resultados.

En caso de venta o retiro subsiguiente de propiedades y equipo revaluados, el saldo de la reserva de revaluación es transferido directamente a utilidades retenidas.

#### **(d)** Deterioro del valor de los activos tangibles.-

Al final de cada periodo, la Compañía evalúa los valores en libros de sus activos tangibles a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro.

Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados, salvo si el activo se registra a un importe revaluado, en cuyo caso se debe considerar la pérdida por deterioro como una disminución en la revaluación.

**(e) Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar.-**

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

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado. El periodo de crédito promedio es de 15 a 30 días.

**(f) Impuestos.-**

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

**(I) Impuesto corriente.-** El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponderables o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas para cada periodo.

**(II) Impuestos diferidos.-** El impuesto diferido 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 imponderables. 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 esperan sean de aplicación en el periodo en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

**(g) Provisiones.-**

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que

Desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada periodo, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes.

**(h) Beneficios a empleados.-**

**(I) Beneficios definidos:** Jubilación patronal y bonificación por desahucio.- El costo de los beneficios (jubilación patronal y bonificación por desahucio) será determinado utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales realizadas al final de cada periodo. Las ganancias o pérdidas se reconocen en el resultado del periodo en el que se originan.

Los costos de los servicios pasados se reconocen inmediatamente en la medida en que los beneficios ya han sido otorgados; de lo contrario, son amortizados utilizando el método de línea recta en el periodo promedio hasta que dichos beneficios son otorgados.

**(II) Participación a trabajadores.-** la Compañía reconocerá un pasivo y un gasto por la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades líquidas de acuerdo con disposiciones legales.

**Reconocimiento de Ingresos.-**

Los 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.

Los ingresos provenientes de las comisiones se reconocen cuando estos pueden ser estimados con fiabilidad, los ingresos de actividades ordinarias asociadas con la operación se reconocen, considerando el grado de determinación de la prestación final del periodo sobre el que se informa.

**Costos y gastos.-**

Los costos y gastos se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se efectúe el pago, y se registran en el periodo más cercano en el que se conocen.

**(k) 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 forma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por norma legal contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

#### **NOTA 4. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES**

La preparación de los estados financieros de conformidad con las NIIF para PYMES requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Las revisiones a las estimaciones contables se reconocen en el periodo de la revisión y periodos futuros si la revisión afecta tanto al periodo actual como a periodos subsecuentes.

La compañía utilizara en el proceso de aplicación de los criterios contables el deterioro de activos, el cual establece que a la fecha de cierre de cada periodo, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Determinar si los activos han sufrido deterioro implica el cálculo del valor en uso del activo. El cálculo del valor en uso requiere que la Compañía determine los flujos de efectivo futuros que deberían surgir del activo y una tasa de descuento apropiada para calcular el valor presente. En el caso de que el importe recuperable sea inferior al valor neto en libros del activo, se registra la correspondiente provisión por pérdida por deterioro por la diferencia, con cargos a resultados.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en periodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su importe recuperable incrementando el valor del activo con abono a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

En algunos casos, será 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 de la compañía y que tengan la mayor relevancia

#### **NOTA 5. DETALLE DE CADA ESTADO FINANCIERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012**

**INMOBILIARIA PILOCHI C.A.**  
**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

( Expresado en dólares estadounidenses)

<b>ACTIVO</b>	
EFFECTIVO CAJA-BANCOS	2.249,34
CTAS .Y DCTOS. POR COBRAR	1.300,00
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>3.549,34</b>
<b>PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO</b>	
TERRENOS	6.000,00
EDIFICIOS	35.840,00
MUEBES Y ENSERES	3.376,02
MAQUINARIA	743,89
EQUIPO DE COMPUTACION	1.600,00
(-) DEPRECIACION ACUMULADA	27.631,05
<b>TOTAL PROP. PLATA Y EQUIPO</b>	<b>19.928,86</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>23.478,20</b>
<b>PASIVO</b>	
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>-0-</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>	
CAPITAL SUSCRITO	800,00
APORTE PARA FUTURAS CAPITALIZ.	31.638,45
RESERVA LEGAL	1.551,22
(-) PERDIDAS ACUMULADAS	-7.779,48
(-) PERDIDA DEL EJERCICIO	- 2.731,99
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO</b>	<b>23.478,20</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<b>23.478,20</b>

**INMOBILIARIA PILOCHI C.A.**  
**ESTADO DEL RESULTADO INTEGRAL**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

( Expresado en dólares estadounidenses)

**INGRESOS**

COSTOS OPERACIONALES

Ganancia bruta

**OTROS INGRESOS:**

Intereses ganados

Ingresos por alquiler de inmuebles

Reembolsos

Otros , neto

**GASTOS:**

Gastos de Ventas y administrativos

Depreciación 2.731,99

**OTROS GASTOS:**

Ganancia antes de impuesto a la renta

Menos gasto por impuesto a la renta:

Corriente

Diferido

**Pérdida neta del periodo 2.731,99**

**INMOBILIARIA PILOCHI C.A.**  
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

(Expresado en U.S. Dólares)

**FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:**

Recibo de clientes	
Pagos a proveedores y empleados	
Intereses recibidos	
Intereses pagados	
15% participación trabajadores \$	
Impuesto a la renta	
Pérdidas en valor razonable	2.731.99
Efectivo neto proveniente de actividades operativas	

**FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:**

Compra de propiedades planta y equipo	
Producto de la venta de propiedades planta y equipo	
Compra de intangibles	
Producto de la venta de intangibles	
Documentos por cobrar largo plazo	
Compra de inversiones permanentes	
Compra de inversiones temporales	
Producto de la venta de inversiones temporales	
Efectivo neto en actividades de inversión	

**FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO**

Obligaciones bancarias	
Porción corriente deuda largo plazo	
Prestamos a largo plazo	
Aportes en efectivo de los accionistas	
Dividendos pagados	
Efectivo neto recibido en actividades de financiamiento	
Aumento neto en efectivo y sus equivalentes	
Efectivo y sus equivalentes de efectivo al inicio de año	
Efectivo y sus equivalentes al final del año	

**INMOBILIARIA PILOCHI C.A.**  
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

**PATRIMONIO NETO**

CAPITAL	800,00
APORTES DE SOCIOS PARA FUTURAS CAPITALIZACIONES	31.638,45
RESERVA LEGAL	1.551 ,22
(-) PERDIDAS ACUMULADAS	- 7.779,48
(-) PERDIDA NETA DEL PERIODO	- 2.731,99
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>23.478,20</b>

**NOTA 6. NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS PARA EL AÑO QUE TERMINA EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012.**

**ACTIVOS**

La compañía no presenta movimiento en el activo salvo el valor del impuesto a la renta del año 2011 que se lo canceló en el año 2012 por el valor de \$ 351.47.

El valor de la depreciación acumulada aumentó en \$ 2.731.99 que corresponde al año fiscal 2012.

Los activos fijos representados en la Propiedad, Planta y Equipo a criterio de la gerencia y accionista se consideran al valor del mercado.

**PASIVOS**

En el pasivo disminuyó quedando el valor en cero por lo que se canceló el único valor pendiente que fue el del impto. A la renta del año anterior al que estamos tratando.

**PATRIMONIO**

El patrimonio se vio afectado por la pérdida y quedó en \$ 23.478,20 originada por la depreciación de Propiedad, Planta y Equipo.

**ESTADO DE RESULTADO**

Según el estado Resultado presentado, la pérdida fue por un monto total de \$ 2.731,99, importante es informar que se originó por la depreciación de Propiedad, Planta y Equipo correspondiente al ejercicio del año 2012.

**NOTA 7. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES**

La preparación de los estados financieros de conformidad con las NIIF para PYMES requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Las revisiones a las estimaciones contables se reconocen en el periodo de la revisión y periodos futuros si la revisión afecta tanto al periodo actual como a periodos subsecuentes.

La compañía utilizara en el proceso de aplicación de los criterios contables el deterioro de activos, el cual establece que a la fecha de cierre de cada periodo, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Determinar si los activos han sufrido deterioro implica el cálculo del valor en uso del activo. El cálculo del valor en uso requiere que la

Compañía determine los flujos de efectivo futuros que deberían surgir del activo y una tasa de descuento apropiada para calcular el valor presente. En el caso de que el importe recuperable sea inferior al valor neto en libros del activo, se registra la correspondiente provisión por pérdida por deterioro por la diferencia, con cargos a resultados.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en periodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su importe recuperable incrementando el valor del activo con abono a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

En algunos casos, será 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 de la compañía y que tengan la mayor relevancia sobre los importes reconocidos en los estados financieros se establecerán en notas independientes.

#### **NOTA 8. FECHA DE APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Estos estados financieros fueron aprobados en Junta General de Accionistas el 15 de Abril de 2013.