

**PIGOR S.A.**

---

**INFORME SOBRE ESTADOS FINANCIEROS  
AUDITADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE  
DICIEMBRE DEL 2012**

**PIGOR S.A.**

**ESTADOS FINANCIEROS Y NOTAS EXPLICATIVAS  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011**

---

<u>ÍNDICE</u>	<u>Pág.</u>
Informe de los auditores independientes	1-2
Estado de situación financiera	3
Estado de resultados integral – por naturaleza	4
Estado de cambios en el patrimonio de los accionistas	5
Estado de flujo de efectivo – método indirecto	6
Notas a los estados financieros:	
1. Información general	7
2. Bases de elaboración	7
3. Estimaciones y juicios contables	7
4. Principales políticas contables	7
4.1 Transición a las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF's	8 – 9
4.2 Cuentas por cobrar comerciales	9
4.3 Construcciones, instalaciones y equipos	9 – 10
4.4 Propiedades de inversión	10
4.5 Deterioro del valor de los activos no financieros	10
4.6 Impuesto a la renta	10-11
4.7 Cuentas por pagar comerciales	11
4.8 Beneficios a los empleados – post empleo	11
4.9 Participación de los empleados en las utilidades	11
4.10 Reconocimiento de ingresos en actividades ordinarias	11
4.11 Reconocimiento de gastos	12
5. Efectivo	12
6. Cuentas y documentos por cobrar comerciales y otras	12
7. Impuestos y pagos anticipados	12
8. Construcciones, instalaciones y equipos	13
9. Propiedades de inversión	13 – 14
10. Cuentas por pagar comerciales y otras	14
11. Prestamos de accionista y compañía relacionada	14
12. Impuesto a la renta	14 – 15
13. Capital suscrito, aportes, reservas y resultados acumulados por adopción NIIF	15 – 16
14. Ingresos de actividades ordinarias	16
15. Gastos de adecuaciones	16
16. Otros gastos	16
17. Compromisos y contingencias	17
18. Saldos y transacciones con partes relacionadas	17 – 18
19. Eventos ocurridos después del periodo sobre el que se informa	18
20. Aprobación de los estados financieros	18

---

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

**A la Junta General de Accionistas de  
PIGOR S.A.**

### **Informe sobre los estados financieros**

1. Hemos auditado el estado de situación financiera adjunto de **PIGOR S.A.** al 31 de diciembre del 2012 y los estados de resultados integral, de cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

### **Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros**

2. La Administración de la Compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF para las PYMES's). Esta responsabilidad incluye el diseño, la implementación y el mantenimiento de controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros que no estén afectados por distorsiones significativas, sean éstas causadas por fraude o error, mediante la selección y aplicación de políticas contables apropiadas y la elaboración de estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias.
3. De acuerdo con las Resoluciones de Superintendencia de Compañías Nos. 08.G.DSC.010 y SC.Q.ICL.CPA.IFRS.11.01 de noviembre 20 del 2008 y enero 12 del 2011, respectivamente, las compañías como Pigor S.A. pertenecientes al tercer grupo de adopción, deben preparar sus primeros estados financieros bajo NIIF para las PYME's en el 2012 de acuerdo a lo indicado en la sección 35, por lo cual los estados financieros por el ejercicio económico terminado el 31 de diciembre del 2012 son los primeros estados financieros emitidos de acuerdo con NIIF para las PYME's. Hasta el año terminado el 31 de diciembre del 2011, la Compañía emitió sus estados financieros según Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), por lo cual las cifras de los estados financieros del 2011 han sido reexpresadas para ser presentadas con los mismos criterios y principios del 2012.

### **Responsabilidad del Auditor**

4. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en la auditoría realizada. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Estas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos, que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de que los estados financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo. Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos destinados a la obtención de evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor e incluyen la evaluación del riesgo de distorsiones significativas en los estados financieros por fraude o error.

Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos de la Compañía, relevantes para la preparación y presentación razonable de sus estados financieros, a fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.

Una auditoría también comprende la evaluación de que los principios de contabilidad utilizados son apropiados y de que las estimaciones contables hechas por la Administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para expresar nuestra opinión de auditoría.

### Opinión

5. En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de **PIGOR S.A** al 31 de diciembre del 2012, los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF para las PYMES's).

### Otros asuntos

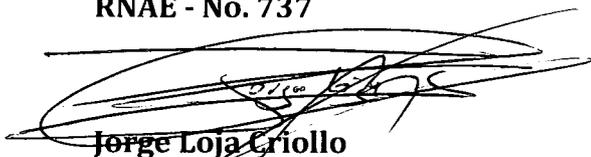
6. Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2011 que fueron preparados conforme a Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) no han sido auditados por auditores independientes por cuanto a esa fecha no existía la obligatoriedad conforme disposiciones reglamentarias de la Superintendencia de Compañías.
7. Al 31 de diciembre del 2012, todas las operaciones por el giro normal del negocio de la compañía Pigor S.A han sido efectuadas con sus compañías relacionadas.

### Informe sobre otros requisitos legales y reguladores

8. De acuerdo con disposiciones tributarias, el informe sobre cumplimiento de obligaciones tributarias del año fiscal 2012, será presentado por separado conjuntamente con los anexos exigidos por el Servicio de Rentas Internas hasta el 31 de julio del 2013.

*Bestpoint Cía. Ltda.*

RNAE - No. 737

  
Jorge Loja Criollo  
Socio

Registro CPA. No. 25.666

Guayaquil, abril 26 del 2013



Armando Briones Mendoza  
Supervisor

Registro CPA. No. 23.560

**PIGOR S. A.****ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011**

<b><u>ACTIVOS</u></b>	<b><u>NOTAS</u></b>	<b><u>2012</u></b>	<b><u>2011</u></b> <b>(Reexpresado)</b>
		(US dólares)	
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>			
Efectivo	5	5.634	51.074
Cuentas y documentos por cobrar comerciales y otras	6	273.742	151.177
Impuestos y gastos anticipados	7	<u>110.288</u>	<u>89.688</u>
<b>Total activos corrientes</b>		<u>389.664</u>	<u>291.939</u>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES</b>			
Construcciones, instalaciones y equipos	8	197.083	37.167
Propiedades de inversión	9	<u>6'992.721</u>	<u>7'105.258</u>
<b>Total activos no corrientes</b>		<u>7'189.804</u>	<u>7'142.425</u>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<u>7'579.468</u>	<u>7'434.364</u>
<b><u>PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u></b>			
<b>PASIVOS CORRIENTES</b>			
Cuentas por pagar comerciales y otras	10	54.540	149.186
Impuestos y retenciones por pagar		30.514	40.882
Obligaciones por beneficios a los empleados		<u>3.502</u>	<u>0</u>
<b>Total pasivos corrientes</b>		<u>88.556</u>	<u>190.068</u>
<b>PASIVOS NO CORRIENTES</b>			
Préstamos de accionista y compañía relacionada	11	1'041.089	789.147
Pasivo por impuesto diferido	12(b)	0	726.731
Cuentas por pagar comerciales y otras	10	<u>250.633</u>	<u>179.450</u>
<b>Total pasivos corrientes</b>		<u>1'291.722</u>	<u>1'695.328</u>
<b>TOTAL PASIVOS</b>		<u>1'380.278</u>	<u>1'885.396</u>
<b><u>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u></b>			
Capital suscrito	13(a)	800	800
Aportes futuras capitalizaciones	13(b)	13.692	13.692
Reservas	13(c)	21.596	13.687
Resultados acumulados		(13.038)	68.278
Resultados acumulados por adopción de NIIF	13(d)	<u>6'176.140</u>	<u>5'452.511</u>
<b>TOTAL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</b>		<u>6'199.190</u>	<u>5'548.968</u>
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</b>		<u>7'579.468</u>	<u>7'434.364</u>

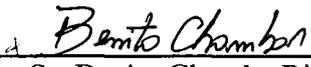
  
 Sr. Benito Chamba Riofrio  
 Gerente

  
 CPA. Ma. Fernanda Valenzuela  
 Contadora General

Ver notas a los estados financieros

**PIGOR S.A.****ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRAL -POR NATURALEZA  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 y 2011**

		2012	2011 (Reexpresado)
	<u>NOTAS</u>	(US dólares)	
Ingresos de actividades ordinarias	14	276.000	278.400
Otros ingresos		<u>0</u>	<u>0</u>
Subtotal		<u>276.000</u>	<u>278.400</u>
Sueldos y beneficios a los empleados		( 6.388)	( 0)
Depreciaciones	8 y 9	( 112.843)	( 100.484)
Adecuaciones	15	( 97.170)	( 116.361)
Otros gastos	16	( 43.831)	( 48.114)
Subtotal		<u>( 260.232)</u>	<u>( 264.959)</u>
Utilidad antes de participaciones a los empleados e impuesto a la renta		15.769	13.441
Gasto de participación a los empleados	12(a)	( 2.365)	( 0)
Gasto de impuesto a la renta	12(a)	<u>( 6.877)</u>	<u>( 24.255)</u>
Utilidad (perdida) neta del ejercicio		<u>6.526</u>	<u>( 10.814)</u>

  
 Sr. Benito Chamba Riofrio  
 Gerente

  
 CPA. Ma. Fernanda Valenzuela  
 Contadora General

**PIGOR S.A.****ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 y 2011**

	Capital Social	Aportes fut. Cap.	Reservas		Resultados acumulados por		Total patrimonio
			Legal	Otras reservas	Utilid(perdida)	Adopción NIIF	
. . . (US dólares) . . .							
Saldos a enero 1, 2011	800	11.000	4.145	9.542	79.092	0	104.579
Aportes		2.692					2.692
Utilidad neta					72.765		72.765
Saldos a diciembre 31, 2011, según NEC	800	13.692	4.145	9.542	151.857	0	180.036
Ajustes inicio y final año transición NIIF 2011					( 83.579)	5'452.511	5'368.932
Saldos reexpresados a enero 1, 2012, seg. NIIF	800	13.692	4.145	9.542	68.278	5'452.511	5'548.968
Apropiaciones			7.909		( 7.909) ✓		0
Transferencia, dividendos					( 71.183) ✓		( 71.183)
Reversion pasivo diferido						726.731	726.731
Ajustes y/o Reclasificac.					( 8.750)	( 3.102)	( 11.852)
Utilidad neta					6.526		6.526
Saldos a diciembre 31, 2012, según NIIF	<u>800</u>	<u>13.692</u>	<u>12.054</u>	<u>9.542</u>	<u>( 13.038)</u>	<u>6'176.140</u>	<u>6'199.190</u>

x Benito Chamba  
Sr. Benito Chamba Riofrio  
Gerente

M. Valenzuela  
CPA. Ma. Fernanda Valenzuela  
Contadora General

Ver notas a los estados financieros

**PIGOR S.A.****ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO -MÉTODO INDIRECTO  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 y 2011**

		2012	2011 (Recexpresado)
	<u>NOTAS</u>	(US dólares)	
<b>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>			
Utilidad (perdida) neta del ejercicio		6.526	( 10.814 )
Partidas que no requirieren desembolso de efectivo:			
Depreciación de propiedades y equipos	8 y 9	112.843	100.484
Provisión para beneficios a empleados		3.506	0
Provisión por impuesto a la renta	12	<u>6.877</u>	<u>24.255</u>
<b>Efectivo provisto en actividades de operación antes de cambios en el capital de trabajo</b>		129.752 *	113.925
Aumento en cuentas por cobrar		( 165.386)	( 151.177)
Aumento en impuestos y gastos anticipados		( 27.478)	( 20.211)
Aumento(disminución) en cuentas por pagar		( 57.416)	377.172
Aumento(disminución) en impuestos y retenciones por pagar		<u>( 10.368)</u>	<u>27.435</u>
Efectivo neto provisto(utilizado) de actividades de operación		<u>( 130.896)</u> a	<u>347.144</u>
<b>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</b>			
Desembolsos para construcciones	8	<u>( 193.765)</u>	<u>( 40.890)</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión		<u>( 193.765)</u>	<u>( 40.890)</u>
<b>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b>			
Aportes de accionistas		0	2.692
Prestamos de accionistas, netos		<u>279.221</u>	<u>( 262.979 )</u>
Efectivo neto provisto( utilizado) en actividades de financiamiento		<u>279.221</u>	<u>( 260.287)</u>
Aumento( disminución) neto de efectivo		( 45.440)	45.967
Efectivo al inicio del año	5	<u>51.074</u>	<u>5.107</u>
Efectivo al final del año	5	<u>5.634</u>	<u>51.074</u>

  
 Sr. Benito Chamba Riofrio  
 Gerente

  
 CPA. Ma. Fernanda Valenzuela  
 Contadora General

**PIGOR S.A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011**

---

**1. INFORMACIÓN GENERAL**

Pigor S.A.- (La Compañía) es una sociedad anónima, constituida en diciembre 14 de 1995 en la ciudad de Guayaquil – Ecuador, siendo inscrita en el Registro Mercantil el 29 de diciembre del mismo año. Sus actividades principales son la prestación de servicios de arrendamiento de inmuebles a sus compañías relacionadas. La Compañía no mantiene inversiones en acciones donde ejerza influencia significativa sobre otras entidades por lo que no actúa como una unidad controladora.

**2. BASES DE ELABORACIÓN**

Los estados financieros se han elaborado de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF para las PYME's) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) en julio del 2009. Los importes de los estados financieros se presentan en dólares de los Estados Unidos de América, moneda oficial de la República de Ecuador

**3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES**

En algunos casos es necesario emplear estimaciones y otros juicios profesionales para aplicar las políticas contables de la compañía. Las estimaciones y los supuestos utilizados son revisados en forma continua por la Administración considerando la información disponible sobre los hechos analizados.

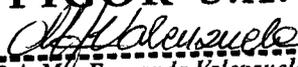
La revisión de las estimaciones contables se reconocen en el período en el cual se revisa la estimación y/o prospectivamente, si la revisión afecta tanto los períodos actuales como futuros.

La Compañía ha utilizado estimaciones para valorar y registrar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos. Básicamente estas estimaciones se deben a:

- a) Reconocimiento de ingresos y gastos
- b) Evaluación de posibles pérdidas por deterioro para determinados activos
- c) Vida útil de las propiedades y equipos y,
- d) Cálculo de provisiones por beneficios a los empleados

**4. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES**

La presentación de los estados financieros de acuerdo con las NIIF para las PYME's exige la determinación y aplicación consistente de políticas contables a transacciones y hechos. Las políticas contables más importantes de la compañía se resumen a continuación:

**PIGOR S.A.**  
  
-----  
C.P.A. M. Fernanda Valenzuela T.  
CONTADORA  
REG. # G-11045

**PIGOR S.A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011****4. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continuación)****4.1. Transición a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's)**

- a) Aplicación de la sección 35.- De acuerdo con las Resoluciones de Superintendencia de Compañías Nos. 08.G.DSC.010 y SC.Q.ICI.CPA.IFRS.11.01 de noviembre 20 del 2008 y enero 12 del 2011, respectivamente, las compañías como Pigor S.A. pertenecientes al tercer grupo de adopción, deben preparar sus primeros estados financieros bajo NIIF para las PYME's en el 2012 de acuerdo a lo indicado en la sección 35, por lo cual los estados financieros de Pigor S.A. por el ejercicio económico terminado el 31 de diciembre del 2012 son los primeros estados financieros emitidos de acuerdo con NIIF para las PYME's. Hasta el año terminado el 31 de diciembre del 2011, la Compañía emitió sus estados financieros según Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), por lo cual las cifras de los estados financieros del 2011 han sido reexpresadas para ser presentadas con los mismos criterios y principios del 2012.

El período de transición a las NIIF's de la compañía fue enero 1 a diciembre 31 del 2011. La Compañía ha preparado su estado de situación financiera de apertura bajo NIIF para las PYME's a esa fecha.

La Compañía, en cumplimiento a la sección 35, no aplicó las excepciones que tienen que ver con la prohibición de cambiar retroactivamente la contabilidad llevada a cabo según el marco de información financiera anterior, sin embargo se acogió a dos exenciones o alternativas particulares de registro que permite dicha sección en el año de transición.

- b) Exenciones a la aplicación retroactiva utilizadas por la compañía.- De acuerdo con la sección 35 (Transición a las NIIF para las PYME's), la Compañía ha optado por utilizar:
- a) el valor razonable o revalorización para terrenos y edificios registrados como propiedades de inversión a la fecha de transición a las NIIF's mediante el uso de avalúo comercial efectuado por perito independiente calificado por la Superintendencia de Compañías. Al resto de activos fijos se les asignó como costo atribuido el costo neto de depreciación, vigente a enero 1 del 2011 según las NEC, ya que éste es comparable con su costo o costo depreciado bajo NIIF y, b) la exención relacionada con el reconocimiento de activos o pasivos por impuesto a la renta diferido.

Las demás exenciones indicadas en el párrafo 35.10 no han sido acogidas por no ser aplicables o porque siendo aplicables la Administración ha decidido aplicarlas a partir de enero 1 del 2012.

- c) Conciliación entre NIIF para las PYME's y NEC.- Las conciliaciones presentadas a continuación detallan la cuantificación del impacto de la transición a las NIIF's. La conciliación proporciona el impacto de la transición con los siguientes detalles:

- Conciliación del patrimonio al 1 de enero del 2011 y 31 de diciembre del 2011.
- Conciliación del estado de resultado integral por el ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2011

**PIGOR S.A.**  
  
C.P.A. Mg. Fernanda Valenzuela T.  
CONTADORA  
REG. # G-11045

**PIGOR S.A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011****4. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continuación)**

## c.1) Conciliación del patrimonio

<u>Conceptos</u>	31 de diciembre del 2011	1 de enero del 2011
	(US dólares)	
Total patrimonio neto según NEC	<u>180.036</u>	<u>104.579</u>
• Propiedades de inversión , efecto del reavaluo (1)	6'179.242	5'444.007
• Alcance depreciación, según NIIF (2)	( 83.579)	0
• Reversión pasivo diferido no utilizado (3)	22.307	0
• Pasivo por impuesto a la renta diferido (4)	( 749.038)	( 657.122)
Efecto de la transición a las NIIF al 1 de enero del 2011		4'786.885
Efecto de las NIIF al 31 diciembre, 2011	<u>5'368.932</u>	<u>          </u>
Total patrimonio neto reexpresado según NIIF	<u><u>5'548.968</u></u>	<u><u>4'891.464</u></u>

## c.2) Conciliación del estado de resultados integral

<u>Conceptos</u>	Por el año terminado el 31 de diciembre del 2011
	(US dólares)
Utilidad según NEC	<u>72.765</u>
• Depreciación de propiedades	( 83.579)
Efecto de la transición a las NIIF	( 83.579)
Pérdida neta según NIIF (reexpresado)	<u>( 10.814)</u>

## Explicación de ajuste:

- 1.-Ajuste por revalorización de terrenos y edificios.
- 2.-Ajuste del gasto de depreciación del periodo 2011, luego de haber revalorizado los activos.
- 3.-Regularización del pasivo diferido reconocido el 1 de enero del 2011 pero no utilizado al cierre del año.
- 4.-Reconocimiento del pasivo por impuesto diferido por depreciación por revaluación no deducible.

4.2. Cuentas por cobrar comerciales.- Las ventas de los servicios de arrendamientos son realizadas en condiciones de créditos normales sin el recargo de intereses. Cuando el crédito se amplía más allá de las condiciones normales el financiamiento es considerado dentro del ingreso total ordinario. Al final de cada período sobre el que se informa, los importes en libros de los deudores comerciales se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables. Si se identifica dicha evidencia, se reconocerá de inmediato una pérdida por deterioro del valor en los resultados.

4.3. Construcciones, instalaciones y equipos.- Las partidas de propiedades y equipos se miden al costo menos la depreciación y cualquier eventual pérdida por deterioro del valor acumulada.

**PIGOR S.A.**  
*Fernanda Valenzuela*  
-----  
**C.P.A. Ma. Fernanda Valenzuela T.**  
**CONTADORA**  
**REG. # G-11045**

**PIGOR S.A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011****4. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continuación)**

La depreciación se carga para distribuir el costo de los activos menos sus valores residuales a lo largo de su vida útil estimada, aplicando el método lineal. La tasa anual de depreciación para propiedades y equipos es como sigue:

	<u>Tasas</u>
Instalaciones	10%
Vehículos	20%

La Compañía ha implementado como política de que, si existe algún indicio de que se ha producido un cambio significativo en la tasa de depreciación, vida útil o valor residual de un activo, se revise la depreciación de ese activo de forma prospectiva para reflejar las nuevas expectativas.

4.4. Propiedades de inversión.- Están registradas a valor razonable en la fecha del año de transición a las NIIF, en base a avalúo técnico efectuado por perito independiente calificado por la Superintendencia de Compañías menos la depreciación y cualquier eventual pérdida por deterioro. La depreciación se carga a resultados en base a la vida útil estimada de 32 años, aplicando el método de línea recta para el caso del edificio.

4.5. Deterioro del valor de los activos no financieros.- En cada fecha sobre la que se informa, se revisan las propiedades y equipos para determinar si existen indicios de que esos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existen indicios de un posible deterioro del valor, se estima y compara el importe recuperable de cualquier activo afectado (o grupo de activos relacionados) con su importe en libros. Si el importe recuperable estimado es inferior, se reduce el importe en libros al importe recuperable estimado, y se reconoce una pérdida por deterioro del valor en resultados.

Si una partida por deterioro del valor se revierte posteriormente, el importe en libros del activo (o grupo de activos relacionados) se incrementa hasta la estimación revisada de su valor recuperable, sin superar el importe que había sido determinado si no se hubiera reconocido ninguna pérdida por deterioro del valor del activo (grupo de activos) en años anteriores. Una reversión por una pérdida por deterioro de valor se reconoce en resultados.

4.6. Impuesto a la renta.- Está conformado por el impuesto a la renta corriente más el impuesto a la renta diferido (para el 2011). El impuesto corriente es calculado según la ley de Régimen Tributario Interno, la cual establece la tarifa de impuesto a la renta del 23% y 24% (2012 y 2011) para sociedades. Si la utilidad del año es capitalizada total o parcialmente dentro del año siguiente, la tarifa por el valor capitalizado disminuye al 13% y 14%. En el caso de que el anticipo de impuesto a la renta determinado sea mayor que el impuesto causado calculado en base a los porcentajes antes indicados, el impuesto se liquidará sobre el valor del anticipo determinado. El anticipo determinado es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0,2% del patrimonio, costos y gastos deducibles y 0,4% de los activos e ingresos gravables.

**PIGOR S.A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011****4. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continuación)**

Durante el año 2012, la Compañía registró como impuesto a la renta corriente causado el valor determinado como anticipo, puesto que este valor fue mayor a la base del 23% sobre la utilidad gravable ( nota 12 )

El impuesto diferido se reconoce a partir de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos en los estados financieros y sus bases fiscales correspondientes (conocidas como diferencias temporarias). Los pasivos por impuesto diferido se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere incrementen la ganancia fiscal en el futuro. Los activos por impuesto diferido se reconocen para todas las diferencias temporarias que se esperen que reduzcan la ganancia fiscal en el futuro y, cualquier pérdida o crédito fiscal no utilizado. Los activos por impuesto diferido se miden al importe máximo que, sobre la base de la ganancia fiscal actual o estimada futura, es probable que se recuperen.

El importe en libros neto de los activos por impuestos diferidos se revisa en cada fecha sobre la que se informa y se ajusta para reflejar la evaluación actual de las ganancias fiscales futuras. Cualquier ajuste se reconoce en el resultado del período.

El impuesto diferido se calcula según las tasas impositivas que se espera aplicar a la ganancia (pérdida) fiscal de los períodos en los que se espera realizar el activo por impuestos diferidos o cancelar el pasivo por impuestos diferidos, sobre la base de las tasas impositivas que hayan sido aprobadas o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado al final del período sobre el que se informa.

4.7. Cuentas por pagar comerciales.- Constituyen obligaciones basadas en condiciones de créditos normales y no tienen intereses.

4.8. Beneficio a los empleados – post-empleo.- La Compañía no cuenta con un plan de beneficios definidos post – empleo por cuanto sus empleados fueron contratados recientemente en el 2012.

4.9. Participación de los empleados en las utilidades.- De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, la Compañía provisiona al cierre del año el 15% de la utilidad anual por concepto de participación laboral en las utilidades.

4.10. Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias.- Los ingresos de actividades ordinarias, se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir y, representan los importes a cobrar por los servicios vendidos, netos de descuentos, devoluciones y de impuestos. Los ingresos ordinarios se reconocen cuando el ingreso puede medirse con fiabilidad y es probable que la entidad vaya a recibir un beneficio económico futuro

Ingresos por servicios.- La Compañía vende servicios de arrendamiento de inmuebles. Para las ventas de servicio, los ingresos se reconocen en el período contable en que se presta el servicio, por referencia al grado de realización de las transacciones específica y evaluando sobre la base del servicio actual siempre con un porcentaje de los servicios totales a prestar.

**PIGOR S.A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011****4. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continuación)**

4.11. Reconocimiento de gastos.- Los gastos se imputan a las cuentas de resultados en función del criterio del devengado, es decir cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

**5. EFFECTIVO**

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, se presenta como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(US dólares)	
Caja	4.000	4.000
Saldos en bancos	<u>1.634</u>	<u>47.074</u>
Total	<u><u>5.634</u></u>	<u><u>51.074</u></u>

Los saldos en bancos en cuentas corrientes no generan interés.

**6. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS**

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, se presenta como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(US dólares)	
Compañías relacionadas:		
• Arrendamiento de inmuebles	268.824	115.966
• Prestamos	11.953	5.614
• Otras, compañías relacionadas	2.569	597
Deudores varios, neto	<u>2.614</u>	<u>29.000</u>
Subtotal	285.960	151.177
(-) Provisión para cuentas incobrables	<u>( 12.218)</u>	<u>0</u>
Total	<u><u>273.742</u></u>	<u><u>151.177</u></u>

Prestamos a compañías relacionadas, no generan interés y se liquidan durante el año.

**7. IMPUESTOS Y GASTOS ANTICIPADOS**

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, se presentan como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(US dólares)	
Impuesto al Valor Agregado:		
• Crédito tributario	69.922	46.545
• Retenciones	12.642	4.872
Retenciones de impuesto a la renta	<u>27.724</u>	<u>38.271</u>
Total	<u><u>110.288</u></u>	<u><u>89.688</u></u>

**PIGOR S.A.**  
*el/la Valenzuela*  
-----  
C.P.A. Ma. Fernanda Valenzuela T.  
CONTADORA  
REG. # G-11045

**PIGOR S.A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011****8. CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y EQUIPOS**

El movimiento durante los años 2012 y 2011, fue como sigue:

	Terrenos y edificios	Instalaciones	Vehículos	Construcciones en curso	Total
	(US dólares)				
<b>Costo:</b>					
Saldos a enero 1/2011	970.710	0	0	0	970.710
• Adiciones	<u>101.038</u>	<u>3.660</u>	<u>37.230</u>	<u>0</u>	<u>141.928</u>
Saldos a dic.31/2011, NEC	1'071.748	3.660	37.230	0	1'112.638
Ajustes inicio y final año					
Transición NIIF-2011:					
• Reversión costo adquisición	(1'071.748)	0	0	0	(1'071.748)
• Asignación costo atribuido	7'202.019	0	.0	0	7'202.019
Transferencia	<u>7'202.019</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(7'202.019)</u>
Saldos reexpresado a dic. 31 2011, según NIIF	0	3.660	37.230	0	40.890
• Adiciones	0	0	0	193.764	193.764
• Bajas	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(37.230)</u>	<u>0</u>	<u>(37.230)</u>
Saldos a dic. 31, 2012	<u>0</u>	<u>3.660</u>	<u>0</u>	<u>193.764</u>	<u>197.424</u>
<b>Depreciación acumulada y deterioro del valor:</b>					
Saldos a enero 1/ 2011	( 48.971)	0	0	0	( 48.971)
• Depreciación del año	<u>( 10.080)</u>	<u>0</u>	<u>( 6.825)</u>	<u>0</u>	<u>( 16.905)</u>
Saldo a dic. 31/2011, NEC	( 59.051)	0	( 6.825)	0	( 65.876)
Ajustes inicio y final año					
transición NIIF – 2011:					
• Reversión de depreciación 2010 NEC	48.971	0	0	0	48.971
• Ajuste a depreciación 2011	( 86.681)	0	3.102	0	( 83.579)
Transferencia	<u>96.761</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>96.761</u>
Saldo reexpresado a dic. 31 2011, según NIIF	0	0	( 3.723)	0	( 3.723)
• Depreciación, año 2012	0	( 341)	30	0	( 311)
• Bajas	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>3.693</u>	<u>0</u>	<u>3.693</u>
Saldos a dic.31/2012	<u>0</u>	<u>( 341)</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>( 341)</u>
TOTAL NETO, DIC.31-12	<u>0</u>	<u>3.319</u>	<u>0</u>	<u>193.764</u>	<u>197.083</u>

**9. PROPIEDADES DE INVERSION**

El movimiento de propiedades de inversión durante los años 2012 y 2011 se presenta a continuación:

	Terreno	Edificio	Total
	(US dólares)		
<b>Costo:</b>			
Saldo al 31 de diciembre del 2010	0	0	0
Transferencia desde la cuenta propiedades y equipos	<u>2'700.514</u>	<u>4'501.505</u>	<u>7'202.019</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2011	2'700.514	4'501.505	7'202.019
Adiciones	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2012	<u>2'700.514</u>	<u>4'501.505</u>	<u>7'202.019</u>

**PIGOR S.A.**  
  
**C.P.A. M. Fernanda Valenzuela T.**  
**CONTADORA**  
**REG. # G-11045**

**PIGOR S.A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011****9. PROPIEDADES DE INVERSION (continuación)**

	<u>Terreno</u>	<u>Edificio</u>	<u>Total</u>
	(US dólares)		
<b>Depreciación acumulada:</b>			
Saldo al 31 de diciembre del 2010	0	0	0
• Transferencia desde la cuenta propiedades y equipos	<u>0</u>	<u>( 96.761)</u>	<u>( 96.761)</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2011	<u>0</u>	<u>( 96.761)</u>	<u>( 96.761)</u>
• Depreciación año 2012	<u>0</u>	<u>(112.537)</u>	<u>(112.537)</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2012	<u>0</u>	<u>(209.298)</u>	<u>(209.298)</u>
<b>SALDO NETO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012</b>	<b><u>2'700.514</u></b>	<b><u>4'292.207</u></b>	<b><u>6'992.721</u></b>

- Durante el año 2012, no fue necesario el reconocimiento de pérdidas por deterioro de propiedades ya que de acuerdo con la revisión efectuada el valor en libros no excede al valor recuperable.
- Las propiedades de la compañía al 31 de diciembre del 2012 y 2011, están entregadas en garantía a un banco local para garantizar préstamos de una compañía relacionada.

**10. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS**

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011 se presentan como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(US dólares)	
Proveedores locales	51.363	58.571
Dividendos por pagar	250.633	179.450
Otras	<u>3.177</u>	<u>90.615</u>
<b>Total</b>	<b><u>305.173</u></b>	<b><u>328.636</u></b>
Corriente	54.540	149.186
No corriente	250.633	179.450

**11. PRÉSTAMOS DE ACCIONISTA Y COMPAÑÍA RELACIONADA**

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, se presentan como sigue.

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(US dólares)	
Accionista	772.089	682.575
Compañía relacionada, Figuretti S.A.	<u>269.000</u>	<u>106.572</u>
<b>Total</b>	<b><u>1'041.089</u></b>	<b><u>789.147</u></b>

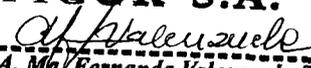
Los préstamos arriba indicados no generan interés ni tienen fecha específica de vencimiento.

**12. IMPUESTO A LA RENTA**

Los principales componentes del gasto por impuesto a la renta para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre del 2012 son los siguientes:

a) Impuesto a la renta corriente

Al 31 de diciembre del 2012, el cálculo del 15% de participación a empleados y la depuración de la base imponible para el cálculo del impuesto a la renta corriente por el periodo fiscal 2012, fue determinado como sigue:

**PIGOR S.A.**  
  
 C.P.A. Ma/Fernanda Valenzuela T.  
 CONTADORA  
 REG. # G-11045

**PIGOR S.A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011****12. IMPUESTO A LA RENTA (continuación)**

		(US dólares)
Utilidad antes de participación a empleados e impuesto a la renta	(A)	15.768
(-) Provisión para participación de empleados (15%)	(B)	( 2.365)
Subtotal		13.403
(+) Gastos no deducibles		1.782
Base imponible para impuesto a la renta	(C)	15.185
Impuesto a la renta (23% )	(D)	( 3.493)
Anticipo determinado	(E)	( 6.877)
• Impuesto a la renta – corriente (mayor entre D y E)		( 6.877)
• Impuesto a la renta – diferido		0
(-) Provisión para impuesto a la renta	(F)	( 6.877)
Utilidad neta del ejercicio (A – B – F)		<u>6.526</u>

**b) Impuesto a la renta diferido**

El pasivo por impuesto diferido en el 2011, está representado por la depreciación de los activos a cuyo costo se le asignó el reavaluo, el cual hasta el 2012 será no deducible. En el 2012, tal pasivo fue reversado en consideración a que según R.O 727 de junio 19 del 2012 (art. 3) se establece la eliminación del literal f) del numeral 6 del art. 28 del Reglamento a la Ley de Régimen Tributario Interno que se refiere al gasto de depreciación por revalorización deducible a partir del 2013.

A continuación se indica el movimiento de dicho pasivo:

	(US dólares)
Saldo a enero 1 del 2011	0
• Reconocimiento	749.038
• Reversión por no utilización	( 22.307)
Saldo al 31 de diciembre del 2011	726.731
• Reversión por inaplicabilidad	( 726.731)
Saldo a diciembre 31 del 2012	<u>0</u>

**c) Informe de cumplimiento de obligaciones tributarias**

Mediante Resolución NAC-DGERCGC10-00139 de abril 26 del 2010, el Servicio de Rentas Internas (SRI) resolvió que los informes sobre cumplimiento de obligaciones tributarias sean presentados hasta el 31 de julio de cada año. Por lo expuesto, todas las sociedades obligadas a tener auditoría externa, deberán presentar oportunamente a los auditores externos para su revisión, los anexos y cuadros referentes a información tributaria conforme a instructivo y formatos proporcionados por el SRI. A la fecha Pigor S.A. mantiene en proceso la preparación de dicha información.

**13. CAPITAL SUSCRITO, APORTES, RESERVAS Y RESULTADOS ACUMULADOS POR ADOPCION DE LAS NIIF'S****a) Capital suscrito**

Al 31 de diciembre del 2012, el capital suscrito está constituido por 800 acciones de US\$ 1.00 cada una, canceladas en su totalidad.

**PIGOR S.A.**  
  
 C.P.A. M. Fernanda Valenzuela T.  
 CONTADORA  
 REG. # G-11045

**PIGOR S.A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011****13. CAPITAL SUSCRITO, APORTES, RESERVAS Y RESULTADOS ACUMULADOS POR ADOPCION DE LAS NIIF'S (continuación)****b) Aportes futuras capitalizaciones**

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, representan aportes en efectivo provenientes de años anteriores, los cuales están pendientes de instrumentación.

**c) Reserva legal**

La Ley de Compañías establece que un valor no menor del 10% de la utilidad neta anual sea apropiado como reserva legal, hasta que represente por lo menos el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentos de capital.

**d) Resultados acumulados por adopción de NIIF's**

Representa los efectos netos de haber ajustado el estado de situación financiera y de resultado integral en el año de transición a las NIIF's para las PYME's (2011). De acuerdo con disposiciones de la Superintendencia de Compañías, el saldo acreedor no podrá ser distribuido entre los socios, ni utilizarse para aumentar el capital, pudiendo utilizarse para enjugar pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido si las hubiere o devuelto en caso de liquidación de la compañía a sus accionistas.

**14. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS**

Durante los años 2012 y 2011, están constituidos en su totalidad por ventas de servicios de arrendamiento de inmuebles a sus compañías relacionadas, las cuales están detalladas en la nota 18.

**15. GASTOS DE ADECUACIONES**

Durante los años 2012 y 2011, representan gastos de adecuaciones menores efectuados en las áreas arrendadas por las compañías relacionadas Offset Abad C.A. y DVT Ecuador S.A.

**16. OTROS GASTOS**

El origen y acumulación de los gastos durante los años 2012 y 2011 fue como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(US dólares)	
• Seguros	661	14.016
• Impuestos	5.570	12.122
• Honorarios	5.540	8.377
• Transporte	0	4.050
• Viáticos	4.045	0
• Materiales y suministros	14.512	0
• Servicios contratados	3.013	0
• Mantenimiento y reparaciones	3.678	0
• Otros	<u>6.812</u>	<u>9.549</u>
Total	<u>43.831</u>	<u>48.114</u>

**PIGOR S.A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011****17. COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS**

## a) Compromisos adquiridos

De acuerdo con criterio de la Administración, excepto por los contratos de hipotecas que garantizan operaciones de una compañía relacionada, no existen otros contratos de importancia con terceros que comprometan activos de la Compañía al 31 de diciembre del 2012.

## b) Contingencias

La Administración de Pigor S.A., revela que no existen contingencias operativas, societarias, laborales o tributarias que pudieran originar el registro de eventuales pasivos contingentes al 31 de diciembre del 2012.

**18. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS**

## a) Transacciones comerciales

Durante los años 2012 y 2011, la Compañía vendió servicios de arrendamiento a sus compañías relacionadas como se indica a continuación:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(US dólares)	
Entidades con influencia significativa sobre la Cía.		
- Offset Abad C.A.	180.000	180.000
- Figuretti S.A.	78.000	78.000
- DVT del Ecuador S.A.	18.000	12.000
- Eximecuador S.A.	<u>0</u>	<u>8.400</u>
Total	<u>276.000</u>	<u>278.400</u>

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, el personal clave gerencial de las Compañía (Directores o gerentes) no han realizado transacciones comerciales por compra o ventas con Pigor S.A.

## b) Saldos pendientes al final del período:

	Valores por cobrar		Valores por pagar	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(US dólares)			
Entidad con influencia significativa				
- Offset Abad C.A.	244.573	105.644	0	0
- DVT Ecuador S.A.	3.120	13.440	0	0
- Eximecuador S.A.	0	2.496	0	0
- Orloski S.A.	597	597	0	0
- Figuretti S.A.	<u>35.056</u>	<u>0</u>	<u>269.000</u>	<u>106.572</u>
Total	<u>283.346</u>	<u>122.177</u>	<u>269.000</u>	<u>106.572</u>
Personal gerencial clave (accionistas)				
- Dividendos	0	0	250.633	179.450
- Préstamos	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>772.089</u>	<u>682.575</u>
Total	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>1'022.722</u>	<u>862.025</u>

**PIGOR S.A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011**

---

**18. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS (continuación)**

Las ventas de la compañía, son realizadas en su totalidad a compañías relacionadas, no existiendo transacciones por compras con las relacionadas. Los valores pendientes de cobro al cierre del período no se encuentran garantizados, no devengan interés y se cancelan en efectivo.

**c) Préstamos a partes relacionadas**

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, no existen préstamos otorgados a partes relacionadas, sean estos directores o principales funcionarios.

**19. EVENTOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA**

Entre diciembre 31 del 2012 (fecha de cierre de los estados financieros) y abril 26 del 2013 (fecha del informe de auditoría), la Administración considera que no han existido eventos importantes que revelar o que pudiera alterar o modificar los estados financieros al cierre del año.

**20. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

La emisión de los estados financieros correspondientes al ejercicio económico 2012, ha sido aprobada por la Administración de la compañía en abril 12 del 2013 y serán sometidos a la posterior aprobación de la Junta General de Accionistas.

---

**PIGOR S.A.**  
*F. Valenzuela*  
-----  
C.P.A. Md. Fernanda Valenzuela T.  
CONTADORA  
REG. # G-11045