

Pigor S.A.

Nota a los Estados Financieros **Años terminados el 31 de diciembre del 2014 al 2013** *(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)*

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.

La emisión de los estados financieros correspondiente al ejercicio económico 2014 ha sido autorizada por la Administración de la Compañía y serán sometidos a posterior aprobación de la Junta General de Accionistas a realizarse en abril del 2015.

2. Resumen de principales políticas contables

Las principales políticas contables aplicadas en la preparación de los estados financieros se detallan a continuación:

2.1 Declaración de cumplimiento

Los estados financieros se han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF (aprobadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad - IASB) adoptadas y aplicadas por primera vez en el Ecuador en forma segmentada a partir del año 2010, de conformidad con las Resoluciones de Superintendencia de Compañías No. 08.G.DSC.010 de noviembre 20 del 2008 y SC.ICI.CPAIRFS.G11.010 de octubre 11 del 2011.

2.2 Bases de preparación

Los estados financieros fueron preparados sobre la base del costo histórico, excepto por propiedades de inversión que están registradas al valor del avalúo comercial. El costo histórico se basa generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de activos. Los importes de los estados financieros se presentan en dólares de los Estados Unidos de América, moneda oficial de la República del Ecuador.

2.3 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.

Pigor S.A.

Nota a los Estados Financieros Años terminados el 31 de diciembre del 2014 al 2013 (Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

2. Resumen de principales políticas contables (continuación)

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 (notas 2.10 y 2.11)
- b) Evaluación de posibles pérdidas por deterioro para determinados activos (notas 2.6 y 2.9)
- c) Vida útil de las propiedades de inversión (nota 2.8)

2.4 Cambios en políticas contables y desglose

2.4.1 Normas nuevas y modificadas adoptadas en el período actual.- Las siguientes NIIF's e interpretaciones emitidas han entrado en vigor para períodos que comienzan a partir de enero 1 del 2014, pero que la Administración ha concluido que no han sido adoptadas por no ser aplicables o porque siendo aplicables no han tenido ningún efecto significativo sobre los estados financieros de la Compañía:

<u>Norma</u>	<u>Título</u>	<u>Fecha efectiva</u>
NIC 32 (enmienda)	Compensación de activos financieros y pasivos Financieros	1 de enero de 2014
NIC 36 (modificaciones)	Deterioro del valor de los activos	1 de enero de 2014
NIC 39 (modificaciones)	Instrumentos financieros	1 de enero de 2014
CINIIF	Gravámenes	1 de enero de 2014
NIIF-Ciclo 2010-2011	Mejoras anuales, NIIF 2, 3, 8, 9 y 13, NIC 16, 24, 38 y 39.	1 de julio de 2014
NIIF-Ciclo 2011- 2013	Mejoras anuales, NIIF 3y 13, NIC 40.	1 de julio de 2014

2.4.2 Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones que entrarán en vigor con posterioridad al período actual y que no han sido adoptadas anticipadamente.- Las siguientes NIIF's, modificaciones e interpretaciones emitidas entrarán en vigor para períodos que comiencen a partir de enero 1 del 2006, 2017 y 2018 pero que la Administración ha concluido que la aplicación anticipada de tales normas no tendrían ningún impacto significativo por el período de su aplicación inicial, esto es en el 2014.

<u>Norma</u>	<u>Título</u>	<u>Fecha efectiva</u>
NIIF 14	Cuentas por regulaciones diferidas	1 de enero de 2016
NIIF 15	Ingresos procedentes de contratos con clientes	1 de enero de 2017
NIIF 11(enmienda)	Acuerdo conjunto	1 de enero de 2016
NIC 16 y 18) enmienda)	Propiedades, planta y equipos e, Intangibles	1 de enero de 2016
NIC 16 y NIC 41(enmienda)	Propiedades, planta y equipos y, Agricultura	1 de enero de 2016
NIIF 9	Instrumentos financieros	1 de enero de 2018

Pigor S.A.

Nota a los Estados Financieros **Años terminados el 31 de diciembre del 2014 al 2013** *(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)*

2. Resumen de principales políticas contables (continuación)

2.5 Activos financieros

La Compañía reconoce activos financieros aquellos no derivados, con pagos fijos o determinables que no tienen cotización bursátil. Se incluye en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a doce meses desde la fecha del balance que se clasifican como no corrientes. Los activos financieros de la compañía incluyen efectivo y sus equivalentes, cuentas por cobrar comerciales y otras.

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 una pérdida por deterioro del valor en los resultados.

2.6 Deterioro del valor de los activos financieros

Al final de cada período sobre el que se informa, la Compañía evalúa si existe evidencia objetiva alguna de que un activo financiero se encuentra deteriorado en su valor. Un activo financiero se considera deteriorado en su valor, solamente si existe evidencia objetiva de deterioro de su valor como consecuencia de uno o más acontecimientos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo (un "evento que causa la pérdida"), y ese evento que haya causado la pérdida tiene un impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero, que se puede estimar de manera fiable. La evidencia de un deterioro del valor podría incluir indicios de que los deudores se encuentran con dificultades financieras significativas, el incumplimiento o mora en los pagos de capital o intereses, la probabilidad de que entre en quiebra u otra forma de reorganización financiera, y cuando datos observables indican que existe una disminución medible en los flujos de efectivo futuros estimados, como cambios adversos en el estado de los pagos en mora o en las condiciones económicas que se correlacionan con los incumplimientos.

2.7 Pasivos financieros

Están registrados por el efectivo recibido, neto de abonos realizados y se clasifican en función de sus vencimientos al cierre del ejercicio, es decir, se consideran deudas corrientes aquellas con vencimiento inferior o igual a doce meses y como deudas no corrientes las de vencimiento superior a dicho período. Los pasivos financieros de la compañía incluyen cuentas por pagar comerciales y, préstamos de accionista y compañía relacionada.

Cuentas por pagar comerciales.- Constituyen obligaciones basadas en condiciones de créditos normales y no tienen intereses. Están registradas al costo de la transacción neto de abonos realizados.

Pigor S.A.

Nota a los Estados Financieros Años terminados el 31 de diciembre del 2014 al 2013 (Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

2. Resumen de principales políticas contables (continuación)

2.8 Propiedades de inversión

Están presentadas por su valor revaluado, siendo el valor razonable el de la fecha de revaluación, menos depreciación acumulada y pérdidas por deterioro. Las revaluaciones se llevan a cabo con suficiente regularidad, de tal manera que el valor en libros no difiera sustancialmente de los que se destinaron como valores razonables al final de cada período.

La política de la compañía respecto al registro de las revalorizaciones es que los incrementos, resultante de los revaluos sean reconocidos en patrimonio como reserva por valuación (otro resultado integral), excepto cuando se reverse una disminución de la revalorización para el mismo activo previamente reconocido en el resultado, en cuyo caso se le atribuye el aumento a las ganancias o pérdidas en la medida de la disminución previamente como gasto. Una disminución en el valor contable derivado de la revalorización se reconoce en utilidad o pérdida, salvo en la medida en que compense un incremento existente por el mismo activo reconocido como reserva por valuación del activo.

La depreciación de las propiedades de inversión se efectúa de acuerdo con la vida útil determinada por perito valuador, el mismo que, estableció una vida útil para el caso del edificio de 32 años y para instalaciones 10 años, siendo efectuada mediante el método de línea recta y reconocida en los resultados del período.

2.9 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.

2.10 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

Pigor S.A.

Nota a los Estados Financieros **Años terminados el 31 de diciembre del 2014 al 2013** *(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)*

2. Resumen de principales políticas contables (continuación)

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.

2.11 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.

2.12 Impuesto a la renta

Está conformado por el impuesto a la renta corriente el cual es calculado mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con bases en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 22% de las utilidades gravables, la cual se reduce al 12% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

A partir del ejercicio fiscal 2010, entró en vigencia la norma que exige el pago de un anticipo mínimo de impuesto a la renta, cuyo valor 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.

La referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el valor del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.

Durante los años 2014 y 2013, 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 22% sobre la utilidad gravable (nota 10).

Al 31 de diciembre del 2014, la Compañía mantiene pasivo por impuesto a la renta diferido proveniente de diferencias temporarias relacionadas con la depreciación por revalorización de las propiedades de inversión la cual no será deducible a partir del 2015.

2.13 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.

2.14 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.

Pigor S.A.

Nota a los Estados Financieros
Años terminados el 31 de diciembre del 2014 al 2013
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

3. Efectivo

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, representa saldos en cuentas corrientes en dos bancos locales, los cuales no generan interés.

4. Cuentas por cobrar comerciales y otras

	2014	2013
Compañías relacionadas:		
• Arrendamiento de inmuebles	371.976	289.456
• Prestamos	3.722	1.266
• Otras, compañías relacionadas	597	597
Otros clientes	8.946	8.934
Deudores varios y anticipos a terceros	17.972	13.242
Subtotal	403.213	313.495
(-) Provisión para cuentas incobrables	(. 43.608)	(28.004)
Total	359.605	285.491

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

5. Impuestos y gastos anticipados

	2014	2013
Impuesto al Valor Agregado:		
• Crédito tributario	24.916	50.623
• Retenciones	25.269	11.366
Retenciones de impuesto a la renta	0	5.931
Total	50.185	67.920

6. Propiedades de inversión

Año 2014	Terreno	Edificio	Instalaciones	Total
Costo revalorizado:				
Saldo al 31 de diciembre del 2013	2'700.514	4'695.269	3.660	7'399.443
• Adiciones	0	0	0	0
Saldo al 31 de diciembre del 2014	2'700.514	4'695.269	3.660	7'399.443
Depreciación acumulada:				
Saldo al 31 de diciembre del 2013	0	(327.865)	(708)	(328.573)
• Depreciación año 2014	0	(118.567)	(406)	(118.973)
Saldo al 31 de diciembre del 2014	0	(446.432)	(1.114)	(447.546)
NETO A DIC. 31, 2014	2'700.514	4'248.837	2.546	6'951.897

Pigor S.A.

Nota a los Estados Financieros
Años terminados el 31 de diciembre del 2014 al 2013
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

6. Propiedades de inversión (Continuación)

Año 2013	Terreno	Edificio	Instalaciones	Total
Costo revalorizado:				
Saldos al 31 de diciembre del 2012	2'700.514	4'501.505	0	7'202.019
• Transferencia	0	193.764	0	193.764
• Reclasificación	0	0	3.660	3.660
Saldos al 31 de diciembre del 2013	2'700.514	4'695.269	3.660	7'399.443
Depreciación acumulada:				
Saldos al 31 de diciembre del 2012	0	(209.298)	0	(209.298)
• Depreciación año 2013	0	(118.567)	0	(118.567)
• Reclasificación	0	0	(708)	(708)
Saldo al 31 de diciembre del 2013	0	(327.865)	(708)	(328.573)
NETO A DIC. 31, 2013	2'700.514	4'367.404	2.952	7'070.870

- Durante el año 2014 y 2013, 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 2014 y 2013, están entregadas en garantía a un banco local para garantizar préstamos de una compañía relacionada

7. Cuentas por pagar comerciales y otras

	2014	2013
Proveedores locales	40.722	28.398
Otras	4.740	4.892
Total	45.462	33.290

8. Prestamos de accionista y compañía relacionada

	2014	2013
Accionista	663.451	691.991
Compañía relacionada, Figuretti S.A., neto	195.539	254.947
Total	858.990	946.938

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

9. Valor razonable de activos y pasivos financieros

A continuación se incluye una comparación por categoría de los valores en libros y el valor razonable de los instrumentos financieros de la Compañía incluido en los estados financieros.

	2014	2013
Activos financieros:		
• Efectivo y equivalentes de efectivo	1.017	134
• Cuentas por cobrar comerciales y otras	359.605	285.491
Total activos financieros	361.522	285.625

Pigor S.A.

Nota a los Estados Financieros Años terminados el 31 de diciembre del 2014 al 2013 (Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

9. Valor razonable de activos y pasivos financieros (continuación)

	2014	2013
Pasivos financieros:		
• Cuentas por pagar comerciales y otras	45.462	33.290
• Préstamos de accionista y compañía relacionada	858.990	946.938
Total pasivos financieros	904.452	980.228

El valor razonable de los activos y pasivos financieros se incluye por el valor al que se podría canjear el instrumento e una transacción corriente entre las partes de común acuerdo y no en una transacción forzada o de liquidación.

Para estimar los valores razonables, se utilizaron los siguientes supuestos:

- Efectivo y equivalente de efectivo, cuentas por cobrar comerciales y cuentas por pagar comerciales, se aproximan a sus valores en libros por ser instrumentos con vencimientos a corto plazo.
- Préstamos de accionista y compañía relacionada, su valor en libros también se aproxima al valor razonable por que dicho importe no está sujeto a una tasa de interés.

10. Situación fiscal (continuación)

a) Impuesto a la renta corriente

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, 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 período fiscal 2014 y 2013, fue determinado como sigue:

	2014	2013
Utilidad antes de participación a empleados e impuesto a la renta	(A) 55.643	18.598
(-) Provisión para participación de empleados (15%)	(B) (8.346)	(2.790)
Subtotal	47.297	15.808
(+) Gastos no deducibles	46.761	17.489
Base imponible para impuesto a la renta	(C) 94.058	33.297
Impuesto a la renta (22%)	(D) (20.693)	(7.325)
Anticipo determinado	(E) (43.568)	(43.939)
• Impuesto a la renta – corriente (mayor entre D y E)	(43.568)	(43.939)
• Impuesto a la renta – diferido	0	0
(-) Provisión para impuesto a la renta	(F) (43.568)	(43.939)
Utilidad(pérdida) neta del ejercicio (A – B – F)	3.729	(28.131)

La Administración revela que desde el inicio de sus operaciones hasta la fecha de este informe, no han existido revisiones fiscales por parte de Servicio de Rentas Internas.

Pigor S.A.

Nota a los Estados Financieros **Años terminados el 31 de diciembre del 2014 al 2013** *(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)*

10. Situación fiscal (continuación)

b) Impuesto a la renta diferido

Al 31 de diciembre del 2014, Pigor S.A. registró USD 658.402 de pasivo por impuesto a la renta diferido originado por reavaluo de los edificios, netos de depreciación acumulada y valor residual, el cual de acuerdo con reformas tributarias de diciembre 31 del 2014, su depreciación no será deducible a partir del año 2015.

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.

11. Capital suscrito, aportes, reservas y resultados acumulados

a) Capital suscrito

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, el capital suscrito está constituido por 800 acciones de US\$ 1.00 cada una, canceladas en su totalidad.

b) Aportes futuras capitalizaciones

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, 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) Reserva por valuación de propiedades

Registra los incrementos en el valor razonable de los terrenos y edificios registrados como propiedades de inversión y, las disminuciones, siempre que se relacione con un incremento en el mismo activo no reconocido previamente dentro del patrimonio.

De acuerdo con disposiciones de Superintendencia de Compañías, el saldo acreedor de esta cuenta puede ser transferido a "ganancias acumuladas, a medida que el activo sea utilizado por la entidad, salvo el caso de que se produzca la baja o enajenación del activo.

Pigor S.A.

Nota a los Estados Financieros

Años terminados el 31 de diciembre del 2014 al 2013
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

17. Gestión de riesgo financiero (continuación)

Respecto al riesgo crediticio de los saldos en bancos, se gestiona a través de la gerencia de la Compañía de acuerdo con la política interna. Las inversiones de los excedentes de los fondos (si los hay) son realizadas solamente con las contrapartes aprobadas y dentro de los límites de crédito asignados a cada contraparte.

Riesgo de liquidez

Es la posibilidad de que situaciones adversas de los mercados de capitales hagan que la Compañía no pueda financiar los compromisos adquiridos, tanto por inversión a largo plazo como por necesidades de capital de trabajo, a precios de mercado razonables, o de que la Compañía no pueda llevar a cabo sus planes de negocio con fuentes de financiación estables.

A la fecha de los estados financieros, Pigor S.A. no presentan una estructura de obligaciones que puedan generar riesgo de liquidez.

18. Eventos ocurridos después del periodo sobre el que se informa

Entre diciembre 31 del 2014 (fecha de cierre de los estados financieros) y abril 2 del 2015 (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.
