
Políticas contables y notas explicativas

Las principales políticas contables adoptadas en la preparación de los estados financieros en cumplimiento con las NIIF, son las siguientes:

(1) Entidad de Reporte

Constructora e Inmobiliaria PACEDEL S.A. fue constituida el 1 de marzo del 2006, en la ciudad de Manta – Ecuador. El objeto social de la Compañía es La compra, venta y explotación de bienes inmuebles.

Sus actividades comerciales, administrativas, financieras y operativas son realizadas en la ciudad de Manta, para lo cual cuenta con oficinas propias. Considerando el nivel de ventas anuales, su total de activos y número de personal PACEDEL S.A. califica como una compañía PYMES

(2) Bases de Preparación de los Estados Financieros

(a) Declaración de Cumplimiento

Los Estados Financieros, están preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las Pymes).

Una explicación de cómo han afectado a los Estados Financieros, las reclasificaciones y ajustes por la transición a NIIF, se muestra por separado.

(b) Bases de Medición

Los Estados Financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico.

(c) Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las Pymes)

Mediante Resolución No 08.G.DSC.010 emitida el 20 de Noviembre del 2008 se estableció la obligatoriedad de aplicar las NIIF para las compañías sujetas al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías. Dicha adopción para las Compañías clasificadas como PYMES será efectiva para los estados financieros que se elaboren a partir del 1 de enero del 2012.

(d) Base de Presentación

Toda la información es presentada en dólares de los Estados Unidos de América, moneda de medición de la Compañía y de curso legal y de unidad de cuenta del Ecuador desde marzo del 2000.

(e) Uso de Estimados y Juicios

La preparación de los estados financieros de acuerdo con las NIIF requiere que la administración realice juicio, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos de activos, pasivos, ingresos y gastos. Entre los principales juicios y estimaciones aplicadas por la Compañía son:

(i) Juicio

En el proceso de aplicar las políticas contables, la administración ha realizado los siguientes juicios, aparte de los juicios involucrados en las estimaciones:

- La Administración aplica el juicio profesional para la clasificación de las transacciones y saldos con partes relacionadas como corrientes o no corrientes.
- La Administración al aplicar las políticas contables contenidas en las NIIF, utiliza el juicio profesional al considerar la materialidad de los efectos en la aplicación del costo amortizado en la medición posterior de activos y pasivos financieros.

(ii) Estimaciones y suposiciones

Las suposiciones y otras fuentes clave de la incertidumbre de estimaciones a la fecha del balance general, que tienen un riesgo significativo de causar un ajuste significativo en los valores libro de activos y pasivos dentro del próximo ejercicio financiero son:

- La estimación de valores recuperables
- Las vidas útiles y los valores residuales de Propiedades, muebles, enseres y equipos.
- El costo de los planes de pensión de costo definido y otros beneficios post empleo es determinado usando valuaciones actuariales. La valuación actuarial involucra supuestos respecto de tasas de descuento, tasa esperada de retorno sobre los activos, futuros aumentos de sueldo, tasas de mortalidad etc,. Debido a la naturaleza de largo plazo de estos planes, tales estimaciones están sujetas a una cantidad significativa de incertidumbre.
- La recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos. Se reconocen activos por impuesto diferido para todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida que resulte probable que la Compañía disponga de ganancias fiscales futuras, contra las que cargar esas diferencias temporales deducibles. Se requiere el uso significativo de juicio de parte de la administración para determinar el valor de los activos por impuesto diferido que pueden ser reconocidos, en base a la oportunidad y nivel de utilidades imponibles futuras junto con la planificación de futuras estrategias tributarias.
- La necesidad de constituir provisiones y, en el caso de ser requeridas, el valor de las mismas.

Estas estimaciones se realizan en función de la mejor información disponible sobre los hechos analizados. En cualquier caso, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas en los próximos períodos, lo cual se realizaría de forma prospectiva.

(3) Resumen de Principales Políticas de Contabilidad

Las principales políticas y bases contables que a continuación se mencionan han sido aplicadas por la Compañía en la preparación de los Estados Financieros:

(a) Instrumentos financieros básicos

Los instrumentos financieros básicos son contratos que dan lugar simultáneamente, a un activo financiero en una entidad y a un pasivo financiero o un instrumento de capital en otra. En el caso de la Compañía, por el giro del negocio solo realiza transacciones con instrumentos financieros básicos, los cuales comprenden activos y pasivos financieros, tales como:

- Efectivo
- Deudores comerciales
- Acreedores comerciales
- Cuentas por pagar accionistas

Las políticas adoptadas para estos instrumentos financieros se enmarcan de acuerdo a los siguientes lineamientos:

Reconocimiento inicial:

Se reconocerá inicialmente al precio de la transacción (incluyendo los costos de la transacción). Si la transacción constituye un acuerdo de financiación, la entidad mediará el activo o pasivo financiero al valor presente de los pagos futuros descontados a una tasa de interés de mercado para un instrumento de deuda similar.

Medición Posterior:

Al final de cada periodo que se informa, la entidad medirá los instrumentos financieros al importe no descontado del efectivo, salvo que los términos comerciales sean más allá de los normales o se financie a una tasa de interés que no es una tasa de mercado, siendo así se medirán al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

Medición de cierre:

Al final de cada periodo sobre el que se informa, la entidad evaluará si existe evidencia objetiva de deterioro del valor del activo financiero. Cuando exista evidencia objetiva del deterioro del valor, la Compañía reconocerá inmediatamente una pérdida por deterioro del valor en resultados.

La medición de la pérdida por deterioro, se realizará de la siguiente forma:

- a) Para los activos financieros medidos al costo amortizado, la pérdida por deterioro es la diferencia entre el importe en libro del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados, utilizando la tasa de interés efectiva original.
- b) Para los activos financieros medidos al costo menos deterioro, la pérdida por deterioro es la diferencia entre el importe en libro del activo y la mejor estimación del importe que la Compañía recibiría por el activo si se vendiese (o recuperaría) en la fecha sobre la que se informa.

(b) Inventarios

Los inventarios se presentan a su costo o a su valor neto de realización, el menor de los dos.

El costo de los inventarios de productos terminados comprende el precio de compra, otros impuestos que no sean recuperables posteriormente de las autoridades fiscales, y los costos necesarios para que el inventario tenga su ubicación y condición actual. Los descuentos comerciales, las rebajas y otras partidas similares se deducen para determinar el costo de adquisición.

El valor neto de realización es el precio de venta estimado en el curso normal del negocio, menos los gastos estimados para completar la venta. El costo de los inventarios puede ser no recuperable en caso de que los mismos sus precios de mercado han caído. El importe de cualquier rebaja de valor de los inventarios, hasta alcanzar su valor neto de realización, así como todas las demás pérdidas en los inventarios se reconocerán en el ejercicio en que ocurra la pérdida.

(c) Propiedad, Muebles y Enseres y Equipos

(i) Reconocimiento y Medición

La propiedad, muebles y enseres y equipos se reconocen como activo si es probable que se deriven de ellos beneficios económicos futuros y su costo puede ser determinado de una manera confiable.

La propiedad, muebles y enseres y equipos se presentan a su costo de adquisición, menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro del valor acumulado. Los costos de mantenimiento diario de un elemento de propiedad, muebles y enseres y equipos son reconocidos en los resultados del periodo en el que incurra en dichos costos.

(ii) Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión corresponden a los terrenos que se mantienen con el propósito de obtener plusvalías. Las propiedades de inversión se valorizan al costo al reconocimiento inicial y posteriormente utilizando el modelo de costo menos depreciación menos deterioro. Este modelo es utilizado cuando el valor razonable del inmueble no puede medirse con fiabilidad sin costo o esfuerzo desproporcionado en un contexto de negocio en marcha.

(iii) Depreciación

La Compañía deprecia a lo largo de la vida útil de los activos que están relacionados, siguiendo un método lineal y sistemático de acuerdo a las siguientes vidas útiles:

	<u>Años</u>
Enseres y equipos de oficina	10 años
Vehículos/transporte	5 años
Equipos de computación	<u>3 años</u>

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 revisa la depreciación de ese activo de forma prospectiva para reflejar las nuevas expectativas.

(d) Acreedores Comerciales

Los acreedores comerciales son obligaciones con proveedores a corto plazo basadas en condiciones normales y no tienen intereses y se reconoce la cuenta por pagar el importe sin descontar, que normalmente es el precio de la factura.

(a) Provisiones y Contingencias

Las obligaciones o pérdidas asociadas con provisiones y contingencias, originadas en reclamos, litigios, multas o penalidades en general, se reconocen como pasivo en el estado de situación financiera cuando existe una obligación cierta o legal resultante de eventos pasados, que hace probable que será necesario un desembolso para cancelar la obligación y el monto puede ser razonablemente estimado.

Si el desembolso es menos que probable, se revela en las notas al Estados Financieros los detalles cualitativos de la situación que originaría el pasivo contingente.

El importe reconocido como provisión corresponde a la mejor estimación, a la fecha de los Estados Financieros, del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, tomando en consideración los riesgos e incertidumbres que rodean a la mayoría de los sucesos y circunstancias concurrentes a la valoración de éstas.

(b) Impuesto sobre las Ganancias

El gasto de impuesto sobre la renta lo representa la suma del impuesto corriente por pagar y el impuesto diferido. El gasto de impuesto sobre la renta se calcula sobre la base de la utilidad neta gravable de la Compañía, determinada de conformidad con la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno vigente, y utilizando la tasa de impuesto vigente a la fecha de los Estados Financieros.

El impuesto corriente es el impuesto esperado por pagar o por cobrar por la renta imponible del ejercicio, usando tasas impositivas aprobadas o a punto de ser aprobadas a la fecha del balance, y cualquier ajuste al impuesto por pagar en relación con años anteriores.

La Compañía determina el impuesto sobre la renta diferido de acuerdo con la Sección 29 de las NIIF para Pymes, impuesto a las ganancias, los impuestos diferidos son reconocidos por las diferencias temporarias existentes entre el valor en libros de los activos y pasivos para propósitos de información financiera y los montos usados para propósitos tributarios.

El valor de los activos y pasivos diferidos se determinan con base en las tasas de impuesto que se espera serán aplicables a la utilidad gravable en el año en que las diferencias temporales serán recuperadas o canceladas. El efecto sobre los activos diferidos por cambios en las tasas de impuesto se reconoce en resultados del año en el cual entran en vigencia.

Un impuesto diferido activo se reconoce solamente hasta el monto que es probable que estén disponibles utilidades futuras con las cuales compensarlo.

El valor en libros de los activos por impuestos diferidos se revisa a la fecha de cada estado financiero y se reduce en la medida en que ya no sea probable que se disponga de suficientes beneficios fiscales para permitir que parte o todo el activo por impuestos diferidos se pueda aplicar.

El impuesto sobre la renta diferido pasivo se reconoce por cualquier diferencia temporal imponible que surjan a la fecha de los Estados Financieros.

(g) Beneficios a Empleados

(i) Beneficios Post-Empleo: Planes de Beneficios Definidos

El Código del Trabajo de la República del Ecuador establece la obligación por parte de los empleadores de conceder jubilación patronal a todos aquellos empleados que hayan cumplido un tiempo mínimo de servicio de 25 años en una misma compañía. Dicho beneficio califica como un plan de beneficios definidos sin asignación de fondos separados.

Dicho Código además establece que en aquellos casos en que la relación laboral termina, el empleador deberá reconocer al empleado una bonificación por desahucio equivalente al 25% de su último salario multiplicado por el número de años de servicio.

El costo del beneficio por jubilación patronal e indemnización por desahucio es registrado mediante la constitución de una provisión que es llevada al gasto del ejercicio, en base al cálculo actuarial efectuado por un especialista independiente. Los pagos efectuados por estos beneficios se deducen de las provisiones constituidas.

(ii) Beneficios a Corto Plazo

Las obligaciones por beneficios a corto plazo de los trabajadores son medidas sobre una base no descontada y son contabilizadas como gastos a medida que el servicio relacionado se provee.

Se reconoce un pasivo si la Compañía posee una obligación legal o implícita actual de pagar este monto como resultado de un servicio entregado por el empleado en el pasado y la obligación puede ser estimada con confiabilidad. Las principales acumulaciones reconocidas por este concepto corresponden al pago de la decimotercera remuneración, decimocuarta remuneración, fondos de reserva, vacaciones y participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía, los mismos que son contabilizados como gastos en la medida que el servicio relacionado es provisto por el empleado.

(iii) Beneficios por Terminación

Las indemnizaciones por terminación o cese laboral son reconocidas como gasto cuando se ha comprometido, sin posibilidad realista de dar marcha atrás, a un plan formal detallado ya sea para, dar término al contrato del empleado o para proveer beneficios por cese como resultado de una oferta realizada para incentivar la renuncia voluntaria.

(h) Reconocimiento de Ingresos Ordinarios

Los ingresos provenientes de la venta de bienes en el curso de las actividades ordinarias son reconocidos al valor razonable de la contrapartida recibida o por recibir, neta de devoluciones, descuentos, bonificaciones o rebajas comerciales.

Los ingresos ordinarios son principalmente por concepto de venta de terrenos (inmuebles). La Compañía registra los ingresos por venta de inmuebles al momento en que se escrituriza y se traspasa el dominio y los riesgos asociados, quedando tal inmueble en propiedad del comprador.

(j) Patrimonio

Capital Social.- El capital social autorizado, suscrito y pagado consiste de 800 acciones de US\$1 valor nominal unitario de cada una.

Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF.- En esta subcuenta de resultados acumulados, se registran los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF completas. De resultar un saldo acreedor, solo podrá:

- Ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiera
- Utilizado en absorber pérdidas
- Devueltas a sus accionistas en el caso de liquidación de la compañía.

De registrar un saldo deudor, este podrá ser absorbido por los resultados acumulados y los del y último ejercicio económico concluido, si los hubiere.

(j) Compensaciones de Saldos

La entidad no compensara activos y pasivos o ingresos y gastos a menos que se requiera o permita la NIIF.

(k) Costos y Gastos

Los gastos son reconocidos con base en lo causado. Se reconoce inmediatamente un gasto cuando el desembolso correspondiente no produce beneficios económicos futuros o cuando y en la medida en que tales beneficios económicos futuros, no cumplen o dejan de cumplir las condiciones para su reconocimiento como activos. Se reconoce también un gasto en el estado de resultados en aquellos casos en que se incurre en un pasivo.

Los gastos por intereses se reconocen como gastos en el período en que se incurren, con base en la tasa de interés aplicable.

(4) Efectivo y equivalente de efectivos

Un detalle del efectivo y equivalente de efectivo al 31 de diciembre del 2012 y 2011, es como sigue:

		Diciembre 31	
		2012	2011
Caja	US\$	1,032.01	1,580.96
Bancos			
- Pichincha		2,352.09	(212.19)
- Mochala		7,220.23	6,141.24
- Internedlocal		16,268.61	(1,939.19)
		<u>26,848.94</u>	<u>3,639.86</u>
Total	US\$	<u>28,680.94</u>	<u>5,220.82</u>

(5) Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, el saldo de deudores comerciales y otras cuentas por cobrar lo conforman las siguientes partidas:

	Diciembre 31	
	2012	2011
Clientes:		
- San Patricio I	US\$ 6,247.90	625.11
- San patricio II	2,465.27	0.00
	<u>8,713.17</u>	<u>625.11</u>
Empleados	1,896.83	5,107.11
Anticipos a proveedores	18,369.15	2,525.00
Cuentas por cobrar varias	<u>1,235.25</u>	<u>1,235.25</u>
	US\$ <u>30,216.40</u>	<u>9,692.47</u>

(6) Inventarios

Un detalle de los saldos de inventarios al 31 de diciembre del 2012 y 2011 es como sigue:

	Diciembre 31	
	2012	2011
Inventarios de Lotes		
San Patricio I	2,842.84	13,852.53
Santa Marianita	1,510.47	7,617.20
Santa Catalina	19,377.14	22,470.33
San Patricio II	66,030.72	241,476.01
San Patricio III	127,698.50	99,162.42
Otros costos de inventarios	<u>0.00</u>	<u>61,533.12</u>
	<u>217,459.67</u>	<u>446,111.66</u>
Lotizaciones en proceso		
- Jaramijo	206,942.08	111,723.72
- Terrenos el porvenir	0.00	2,144.12
- Liguini San Lorenzo	28,202.09	15,001.11
- Colisa Jaramijo	13,771.61	7,296.73
- Terreno sta. Marianita 18.634mt2	13,340.16	7,095.83
- Terreno sta. Marianita 15.50 hras	34,191.80	18,181.81
	<u>296,457.74</u>	<u>161,445.32</u>
	<u>513,897.41</u>	<u>607,556.98</u>

(7) Activos por impuestos corrientes

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011 el saldo de activos por impuestos corrientes esta compuesto por lo siguiente:

	Diciembre 31	
	2012	2011
Anticipo impuesto a la renta	US\$ 3,642.81	5,452.46
Impuestos prediales	0.00	3,849.35
Otros	0.00	1,211.66
	<u>US\$ 3,642.81</u>	<u>10,513.47</u>

(8) Propiedad, planta y equipo

Un detalle de los saldos de propiedad planta y equipo al 31 de diciembre del 2012 y 2011, es como sigue:

	Diciembre 31	
	2012	2011
Propiedad, planta y equipo		
Terrenos	59,898.35	42,892.91
Construcciones e instalaciones	19,227.25	0.00
Maquinarias y equipos	21,536.19	13,700.72
Muebles, enseres y equipos	4,995.93	4,999.13
Equipos de computación	3,384.78	15,795.71
Equipos de transporte	15,841.54	15,841.54
	<u>124,884.04</u>	<u>93,230.01</u>
Depreciación acumulada	(21,071.07)	(28,599.51)
	<u>103,812.97</u>	<u>64,630.50</u>

El cargo por depreciación acumulada en el estado de resultados del 2012 y 2011 resulto en US\$ 3,726.56 y US\$ 5,793.24, respectivamente.

(9) Otros activos

Al 31 de diciembre del 2012, el saldo de otros activos corresponde a lo siguiente:

	Diciembre 31	
	2012	2011
Cuentas por cobrar ex-empleados		
- Jorge Azanza	4,407.11	0.00
- Ana Menéndez	300.00	0.00
- Carolina Lopaz	25,351.39	0.00
- Otros	188.85	0.00
		0.00
	<u>30,247.35</u>	<u>0.00</u>

(10) Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, un detalle de los acreedores comerciales y otras cuentas por pagar es como sigue:

	Diciembre 31	
	2012	2011
Proveedores	5,830.72	10,583.44
Relacionadas	39,661.30	15,844.96
Nomina	532.83	5,397.30
IEES	1,089.88	820.80
Cheques en tránsito	0.00	0.00
Depósitos en tránsito	2,527.22	1,538.84
Otros	445.62	2,700.04
	<u>50,087.57</u>	<u>36,885.38</u>

(11) Pasivo por impuestos corrientes

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, el saldo pasivo por impuestos corrientes es el siguiente:

	Diciembre 31	
	2012	2011
Impuesto a la renta por pagar	8,032.69	8,298.31
Retenciones en la fuente por pagar	693.50	990.18
Retenciones IVA por pagar	781.96	1,738.54
	<u>9,498.15</u>	<u>11,025.03</u>

(12) Beneficio sociales

Los beneficios sociales por pagar al 31 de diciembre del 2012 y 2011, se detallan a continuación:

	Diciembre 31	
	2012	2011
Decimo tercer sueldo	339.02	322.33
Decimo cuarto sueldo	1,910.17	2,200.00
Vacaciones	5,708.64	7,269.66
Fondo de reserva	350.26	305.94
15% de participación	5,876.48	6,095.12
Indemnizaciones	6,114.65	4,537.69
	<u>20,299.22</u>	<u>20,730.73</u>

(13) Obligaciones bancarias

Un detalle de las obligaciones bancarias al 31 de diciembre del 2012 y 2011, es el siguiente:

	Diciembre 31	
	2012	2011
Banco Internacional	16,047.01	60,711.18
Banco de Machala	16,969.27	14,952.56
Banco de Pichincha	9.00	8,995.15
	<u>33,016.28</u>	<u>84,658.89</u>

(14) Partes relacionadas

Un detalle del saldo de partes relacionadas al 31 de diciembre del 2012 y 2011, es como sigue:

	Diciembre 31	
	2012	2011
Accionista	282,191.36	250,501.28
	<u>282,191.36</u>	<u>250,501.28</u>

(15) Anticipos de clientes

Un detalle de los saldos de anticipos de clientes al 31 de diciembre del 2012 y 2011, es como sigue:

	Diciembre 31	
	2012	2011
Alcega S.A.	20,000.00	20,000.00
San Patricio II	(573.49)	0.00
Santa Catalina	2,037.51	0.00
Anticipo adquisición Edificio	0.00	2,000.00
Anticipo venta de terreno	4,718.20	0.00
Venta diferida San Patricio I	5,829.01	5,829.01
	<u>32,011.23</u>	<u>27,829.01</u>

(16) Reserva para jubilación patronal y desahucio

Un detalle de la reserva para jubilación patronal y bonificación por desahucio por el año terminado el 31 de diciembre del 2012 y 2011, es el siguiente:

	Diciembre 31	
	2012	2011
Jubilación Patronal	3,634.00	3,634.00
Desahucio	745.00	745.00
	<u>4,379.00</u>	<u>4,379.00</u>

De acuerdo con las disposiciones del Código de Trabajo de la República del Ecuador, los empleados que hayan cumplido un tiempo mínimo de servicio de 25 años en una misma institución, tendrán derecho a la jubilación patronal y en aquellos casos en los cuales el empleado haya prestado sus servicios entre 20 y 25 años, el beneficio se reconocerá en forma proporcional. La Compañía no mantiene un fondo separado para este beneficio sino que establece una reserva en base a estudio actuarial realizado en el año 2012 y 2011, por una firma de actuarios independiente debidamente calificada. El método actuarial utilizado es el de "Costeo de Crédito Unitario Proyectado".

Al 31 de diciembre del 2012, los fundamentos técnicos utilizados por el actuario para el establecimiento de la reserva para jubilación patronal fueron: a) la remuneración del empleado y disposiciones del Código del Trabajo, que establece que la pensión mensual del empleado por jubilación patronal no podrá ser mayor que el salario básico unificado medio del último año, b) 25

años de servicio como mínimo; c) bases demográficas del personal; d) tabla de mortalidad ecuatoriana; y, e) una tasa de interés actuarial del 7% anual.

El movimiento de las reservas para jubilación patronal y bonificación por desahucio por el año terminado el 31 de diciembre del 2012 y 2011 es el siguiente:

Saldo al inicio del año	4,379.00	0.00
Provisión	0.00	4,379.00
Reducciones y liquidaciones	0.00	0.00
Saldo al final del año	<u>4,379.00</u>	<u>4,379.00</u>

Ing. Mayra Cevallos Pincay
Contador General

Sr. Patricio Delgado Panchana
Gerente