

VALERA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
DICIEMBRE 31, 2012 y 2011
(Expresados en dólares de E.U.A.)

INFORMACIÓN GENERAL DE LA COMPAÑÍA

VALERA S.A. fue constituida mediante Escritura Pública celebrada ante el Notario Público Décimo Sexto del Cantón Guayaquil Dr. Rodolfo Pérez Pimentel, el 14 de Agosto del 2.000, con Resolución de la Superintendencia de Compañías No. 00-G-IJ-0005099 del 28 de Septiembre del 2.000 e inscrita en el Registro Mercantil de Guayaquil con No. 19.208 el 12 de Octubre del 2.000.

Su actividad económica principal es la Administración y Arrendamiento de bienes inmuebles, además de realizar de forma secundaria, actividades jurídicas y Actividades relacionadas con la Contabilidad.

Sus actuales Administradores son:

Ingeniera Cruz Fátima Falcones Palau de Cheing, Presidenta; y,
Abogado Abraham Lenin Cheing Flores, Gerente General.

Responsable de la Contabilidad:

Contadora Sra. Elsy Evana Maldonado Cheing

BASES DE PRESENTACIÓN

A continuación se resumen las principales prácticas contables seguidas por la Compañía en la preparación de sus estados financieros:

DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera para PYMES, emitidas por el IASB, de conformidad a lo dispuesto por la Superintendencia de Compañías con fecha 4 de septiembre del 2006 mediante Resolución No. 06-Q-ICI.004, publicada en el Registro Oficial No. 348. En la cual dispone sean de aplicación obligatoria por parte de las entidades sujetas a su control a partir del 1 de enero del 2.009.

Esta disposición fue ratificada mediante Registro Oficial No. 378 SP del 10 de julio del 2.008, en Resolución No. ADM 08199; mediante Registro Oficial No. 498 del 31 de diciembre del 2.008. La Superintendencia de Compañías, en Resolución No. 08-Q-IJ.0011, decide prorrogar la fecha de la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIFs, y establece un cronograma que va a partir del 1 de enero del 2.010 al 1 de enero del 2.012. De acuerdo al cual, la compañía VALERA S.A. se encuentra dentro del tercer grupo de aplicación, cuyo año de transición sería el año 2011 y de adopción el 2012.

BASES DE MEDICIÓN

Los estados financieros han sido preparados bajo la base del principio de costo histórico, con excepción de las partidas que se reconocen a su valor razonable de conformidad con las NIIF para las PYMES, de acuerdo a la Sección 2 Conceptos y principios generales, y conforme a

los párrafos 2.33 – 2.34 Medición de activos, pasivos, ingresos y gastos, y el párrafo 2.35 Principios generales de reconocimiento y medición.

MONEDA FUNCIONAL Y DE PRESENTACIÓN

Las partidas incluidas en los estados financieros se valorizan a la moneda del entorno económico principal en que la entidad opera. Los estados financieros se presentan en dólar estadounidense, que es la moneda funcional y de presentación en el Ecuador. Tal como lo establece la NIC 21 Moneda funcional párrafo 9 literal a y b.

PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de los estados financieros, que han sido elaborados de acuerdo con el proyecto de Norma Internacional de Información Financiera NIIF para pequeñas y medianas entidades (NIIF para las PYMES) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB). Están presentadas en dólares de los Estados Unidos de América.

Efectivo y Equivalentes al Efectivo

Comprende la cuenta Caja General, Bancos: Banco Bolivariano y Banco del Austro, mantenidas en dichos Bancos, en cuentas de Ahorro, cuyo saldo final proviene del movimiento económico del presente ejercicio.

Cuentas por cobrar

La compañía a la fecha no tiene cuentas por cobrar cuyo origen sean movimientos comerciales, pues en el mismo año se recuperó toda la cartera, las cuentas por cobrar que figuran en los balances, pertenecen a créditos tributarios de IVA y de Retenciones por Impuesto a la Renta, del ejercicio último (2012) y de otros ejercicios anteriores, que en el año 2.013, se regularizan.

Cuentas de Activos Fijos

En esta cuenta encontramos Edificios y Vehículos y en el año 2011 anterior, se registraba un Terreno, el cual fue vendido durante el año 2012.

La compañía VALERA S.A., es propietaria de tres alícuotas y sus correspondientes departamentos, del Condominio VALERA, construido sobre el solar 18 de la manzana 25 de la Ciudadela Bellavista de la ciudad de Guayaquil, que se describen así: Una suite en planta baja, cuya alícuota es de 8.86%; Un Departamento en Planta Baja, cuya alícuota es de 36.66%; y un Departamento en Planta primera alta, con una alícuota de 28.18%.

Para terminar de construir el Edificio, cuyos trabajos habían empezado antes a cargo de quienes luego pasaron a ser los Accionistas de Valera S.A., éstos realizaron las inversiones aportando el dinero directamente a los proveedores y constructores, por el sistema de Administración, construcción que tardó más de diez años hasta el año 2006, y cuando el Municipio de Guayaquil, hizo la inspección final y aprobó la constitución del Régimen de Propiedad Horizontal, se contabilizó el costo total de las Edificaciones y se registró el activo

fijo y se reconoció el pasivo a largo plazo, la deuda por pagar a los Accionistas, con el propósito de abonar a esta cuenta por pagar, cada vez que se venda una alícuota. Luego de haber reconocido la deuda a los Accionistas registrando la Cuenta Préstamos de Accionistas a largo plazo, la cuenta Edificios se dejó de depreciar interpretando lo dispuesto en el Reglamento de la Ley de Régimen Tributario Interno, en el capítulo de "Depuración de los Ingresos", Art. 25 Numeral 6, Depreciación de Activos Fijos, literal f) Además, la compañía es propietaria del Vehículo marca Chevrolet modelo Vitara del año 2.009, el mismo que a la fecha se ha depreciado al 20% anual de su valor fijo en libros.

Terrenos

La compañía tenía en propiedad hasta el año anterior, un solar ubicado contiguo al Edificio Valera, en la manzana 25 solar número 19, que se había adquirido en el año 2006, por un valor de \$11.400.00. Debido al interés de una persona por comprarlo, en Octubre del 2012, se vendió dicho solar por un valor de \$12.500.00, originando una utilidad en venta de activos de \$1.100.00.

Cuentas por Pagar Corriente

La compañía registra pasivos por pagar debido a provisiones de cuentas de Gastos como el consumo de Agua, la planilla de aportes al IESS, los Préstamos Quirografarios por pagar al IESS, y las retenciones efectuadas según la Ley de Régimen Tributario Interno, tanto de Impuesto a la renta como del IVA.

Cuenta por Pagar No Corriente Prestamos de Accionistas

Esta cuenta, como se dijo antes, refleja la inversión que hicieran los Accionistas para la construcción y Equipamiento del condominio Valera, que se registró como un pasivo no corriente, cuenta que por acuerdo entre las partes, no genera intereses y que se debe cancelar o abonar a medida que se vendan las distintas alícuotas de propiedad de VALERA; no obstante en la medida de las disponibilidades de efectivo, se han ido haciendo abonos menores a dichos Accionistas.

Además con el producto de la venta del solar que la compañía poseía y que vendió en Octubre del 2012, se hizo un abono a los Accionistas.

Pasivo Diferido

Esta cuenta representa un "Ingreso Diferido", por arriendos ganados de la Arrendataria CONECCEL, que corresponde a un pago anticipado que va de Enero 1/2013 hasta Febrero 10/2013, que se liquidará y registrará como un Ingreso del año 2013.

Patrimonio

Capital Suscrito

La compañía se constituyó con un capital social de US\$ 800,00 y desde entonces no se han efectuado aumentos en el mismo, por parte de los accionistas.

Resultados Acumulados

Esta cuenta de Patrimonio, registra los saldos de Utilidades Netas a disposición de los Accionistas, quienes han preferido mantenerlas acumuladas, para mejorar la solvencia y el flujo de efectivo de la compañía, a la fecha este monto asciende a \$11.255.10.

Resultado del Ejercicio 2012

La compañía durante el ejercicio 2012, ha obtenido una Utilidad Neta de \$6.711.42, antes de Impuestos y por cuanto la única trabajadora es accionista y ejerce el cargo de Presidenta y representante legal de la compañía, a ella no se la reconoce, a partir del año 2012, derecho a recibir la participación a los trabajadores en las Utilidades, no obstante el año anterior si se le participo con este beneficio.

Reconocimiento de ingresos, costos y gastos

Los ingresos, costos y gastos se reconocen en el período a través del método del devengado, es decir, todos los ingresos se identifican y contabilizan al momento de realizarse la transferencia de dominio de los productos y a su vez, los costos y gastos se reconocen en el período en que se consumen, además, existe correlación con los ingresos de las actividades ordinarias de la compañía.

1. ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

1.1. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, la cuenta efectivo está compuesta de la siguiente manera:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Caja y Bancos	3.553,43	3.421,59
	<u>3.553,43</u>	<u>3.421,59</u>

1.2. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, la compañía presenta las siguientes cuentas por cobrar:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Cuentas por Cobrar Varias	1.466.28	1.369.74
	<u>1.466.28</u>	<u>1.369.74</u>

1.3. ACTIVOS FIJOS

Condominio VALERA.- Declarado al Régimen de Propiedad Horizontal según Oficio de la Alcaldía de Guayaquil, protocolizado ante el Notario Público Tercero de Guayaquil, Dr. Bolívar Peña Malta, el día 17 de Mayo del 2006, e inscrito en el Registro de la Propiedad de Guayaquil, el día 30 de Mayo del 2.006.

Al 31 de Diciembre del 2012 y 2011, la compañía presenta las cuentas siguientes:

Edificios:

	2012	2011
Dpto. 1 P.B. ALICUOTA 36.66%	\$54.000.44	\$54.000.44
Suite P.B. ALICUOTA 8.86%	\$ 13.050.84	\$13.050.84
Dpto. 3 P.A. ALICUOTA 28.18%	\$ 41.509.35	\$41.509.35
Total	\$108.560.63	\$ 108.560.63

Terrenos:

Solar 19 Mz. 25, Ciudadela Bellavista

\$	0.00	\$11.400.00
----	------	-------------

Vehiculos

Marca Chevrolet, tipo Jeep modelo
Vitara 1.6L 3P STD T/M 4x4,
placas GQW – 232, año 2009.

\$ 19.179.88	\$ 19.179.88
--------------	--------------

Depreciaciones:

Los Edificios no se están depreciando, de acuerdo a lo manifestado en párrafos anteriores.

Las Depreciaciones solamente se realizan sobre el Vehículo de la compañía al 20% anual en cinco años, cuya anualidad es de \$3.835.98.

1.4. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, se tiene las siguientes cuentas:

Corriente:	2012	2011
Interagua	\$ 21.92	\$ 45.17

Retenciones y Otras			
Cuentas a Pagar al SRI	\$	357.08	\$ 360.08
A Pagar al IESS	\$	128.36	\$ 92.12
Impuesto a la renta actual	\$	1.543.63	\$ 1.535.32

No Corriente:

Fideicomiso Vehicular región costa	\$	0.00	\$ 3.361.50
Préstamos de Accionistas	\$	103.178.58	\$ 118.978.58

1.5 PATRIMONIO

Capital social

El Capital Social de VALERA S.A. está constituido por 800 acciones ordinarias y nominativas de un valor de \$ 1.00 c/u, que suman \$ 800.00, suscritas y pagadas en su totalidad y los Accionistas son:

Ing. Cruz Fátima Falcones Palau	799 Acciones de \$ 1.00 c/u	\$ 799.00
Ab. Abraham Lenin Cheing Flores	1 Acción de \$ 1.00	\$ 1.00

Utilidades Acumuladas

Esta cuenta asciende a un monto de \$ 11.255.10, así:

Utilidades Acumuladas:	Utilidad Neta	Saldos
Saldo al inicio del 2011		\$ 1.225.48
Más:		
Utilidad Neta año 2011	\$4.861.83	\$ 6.087.31
Más:		
Utilidad Neta año 2012	\$5.167.79	\$11.255.10

2. ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL

2.1. INGRESOS

La compañía en el giro de su negocio obtuvo ingresos provenientes de Arrendamientos de dos de sus locales (Suite P.B.) y (Dpto. P.B.), los que constituyen ingresos de su actividad principal; un ingreso por prestación de servicios contables y además obtuvo un ingreso por ganancia en la venta de un terreno, Ingresos por Intereses bancarios y obtuvo un ingreso contable, por reverso de Intereses provisionados demás en un pasivo por la compra y financiación del vehículo, el detalle de esos Ingresos sería así:

Ingresos	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Arrendamientos Cobrados	\$ 17.081.16	\$14.416.16
Prestación Servicios Contables	\$ 1.125.00	\$ 3.375.00
Utilidad Venta de Activo	\$ 1.100.00	\$ 0.00
Intereses Bancarios	\$ 13.60	\$ 4.89
Reverso Intereses provisión demás	\$ 382.58	\$ 0.00
Total	\$ 19.702.34	\$ 17.796.05

2.2. COSTOS Y GASTOS

VALERA S.A., para producir su renta debió efectuar gastos de administración tales como pago a los administradores, sueldos y más beneficios sociales, pago consumo de agua, pago impuestos a la propiedad inmueble, permisos y patentes, contribuciones a la Superintendencia de compañías, mantenimientos varios, suministros de oficina, aportaciones al IESS y depreciaciones del vehículo.

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Total Gastos	\$12.990.92	\$10.269.99
	\$12.990.92	\$10.269.99

3. ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO, al 31 de Diciembre del 2012 y 2011

METODO DIRECTO:

Variación neta del efectivo:

Efectivo al inicio del Ejercicio (Saldo 31 Diciembre 2011) \$ 3.421.59

Efectivo al cierre del Ejercicio (Saldo 31 Diciembre 2012) \$ 3.553.43

Aumento (disminución) neto del efectivo **\$ 131.84**

Causas de las variaciones del efectivo:

Actividades Operativas:

Recibido de Clientes \$ 19.914.81

Pagado a Proveedores, empleados y Otros (-) \$ 15.343.83

Ingreso Intereses (Cuentas Ahorros) \$ 13.60

Pagos de Impuesto a la renta (-) \$ 1.535.32

Otros Ingresos \$ 382.58

Flujo Neto de efectivo generado en actividades operativas **\$ 3.431.84**

Actividades de Inversión:

Cobros por Venta de Activos (Terreno) \$ 12.500.00

Flujo Neto de efectivo generado en actividades de Inversión **\$12.500.00**

Actividades de Financiación:

Pagos por Reembolso de Préstamos (-) \$15.800.00

Flujo neto de efectivo generado por actividades de Financ. **\$15.800.00**

Aumento (disminución) neto del efectivo:

Saldo Final de Flujo de efectivo del periodo **\$ 131.84**

4. ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO, Años 2011 y 2012

Conceptos Detalle	Capital Social	Utilidades Acumuladas Al Inicio	Utilidad Neta Periodo	Utilidades Acumuladas Al Final	Total Patrimonio
Ejerc. 2011	800.00	1.225.48	4.861.83	6.087.31	6.887.31
Ejerc. 2012	800.00	6.087.31	5.167.79	11.255.10	12.055.10

A la Utilidad Neta se le ha descontado la participación Trabajadores y el Impuesto a la Renta.

5. TRANSICIÓN DE NEC A NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA PARA PYMES

Mediante Resolución No. SC.Q.ICI.004 de 21 de agosto de 2006, publicada en el Registro Oficial No. 348 de 4 de septiembre del mismo año, la Superintendencia de Compañías dispuso que sus controladas adopten las Normas Internacionales de Información Financiero "NIIF", a partir del 1 de enero de 2009;

Con Resolución No. ADM.8199 de 3 julio de 2008, publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 378 de 10 de julio de 2008, el Superintendente de Compañías ratificó la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF".

El Superintendente de Compañías mediante Resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre de 2008, publicada en el Registro Oficial No. 498 del 31 de diciembre de 2008, resolvió establecer el Cronograma de Aplicación Obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" por parte de las compañías y entidades sujetas al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías.

Con Resolución No. SC.ICI.CPAIFRS.G.11.010 del 11 de octubre de 2011, publicada en el Registro Oficial No. 566 del 28 de los mismos mes y año, entre otros se dispuso qué tipo de empresas pueden aplicar la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES).

Por lo expuesto la compañía VALERA S.A. pertenece al tercer grupo de adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera para PYMES, siendo el año de transición el 2011 y el año de la respectiva adopción el 2012.

6. Análisis del Impacto

Valera S.A., se considera una pequeña compañía con un promedio de activos de cien mil dólares, que tiene una rentabilidad relativamente baja cercana al 6% de sus activos

totales y cuya actividad lucrativa, consiste principalmente de los Ingresos que generan el Arrendamiento de sus inmuebles y otros ingresos en menor cuantía por prestación de servicios jurídicos y contables.

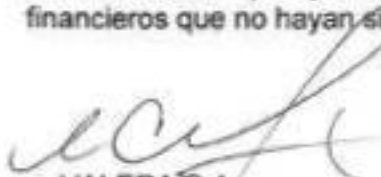
Haciendo un análisis detallado de cada una de las cuentas y reconociendo las mismas en cumplimiento de las Normas Internacionales de Información Financiera para PYMES aplicadas durante su período de transición y adopción, el impacto generado no ha sido significativo y no ha afectado de manera importante a la compañía ni administrativa, ni sus controles internos, no así su sistema contable, que debió cambiarse el plan de cuentas, y no ha ocasionado erogaciones extraordinarias de dinero, que puedan comentarse.

6.1. Riesgos de la Compañía

Analizado el proceso efectuado en su período de transición, así como también en el año de adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera para PYMES, se determina que VALERA S.A., presenta en sus Estados Financieros una situación con cifras más sinceradas a la realidad, esperando que para el 2013, se haya podido regular todas las cuentas a fin de transparentar sus resultados, con la aplicación de las Normas mencionadas.

6.2. Eventos Subsecuentes

Hasta la fecha de emisión de estos estados financieros previos a la reunión de junta de Accionistas de Marzo 29 del 2013, no se produjeron eventos, en la opinión de la Administración que pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no hayan sido ajustados o revelados en los mismos.



p. VALERA S.A.
AB. ABRAHAM LENIN CHEING FLORES
Gerente General