

INMOBILIARIA MOREIRA VALENZUELA S.A

NOTAS EXPLICATIVAS DE LA INMOBILIARIA MOREIRA VALENZUELA S.A

Por medio de la presente detallo claramente las notas explicativas que se han presentado durante el ejercicio económico del año 2012 de la Compañía INMOBILIARIA MOREIRA VALENZUELA S.A durante la transición de las NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA (2011) y termino del Periodo Contable (2012), expresada en Dólares USA.

1. Operaciones

La Compañía fue constituida el 25 de Abril del 2006, y su objeto social es la actividad de Compra, Venta, Alquiler y explotación de Bienes Inmuebles.

La Compañía tiene su domicilio en la ciudad de Guayaquil, Provincia; Guayas, se encuentra ubicada en calle Cuenca Solar 102 intersección Eloy Alfaro, Condominio La Torre Piso 6 Oficina #8

2. Resumen de principales políticas de contabilidad

Los estados financieros adjuntos de INMOBILIARIA MOREIRA VALENZUELA S.A. son presentados en dólares de los Estados Unidos de América, Moneda adoptada por la República del Ecuador en marzo del 2000, y sus registros contables son Preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera NIIF para las PYMES.

Mediante Resolución NO SC.ICI.CPAIFRS.G.11.010, la Superintendencia de Compañías emite el REGLAMENTO para la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera y de las Normas Internacionales de Información Financiera para pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), para las compañías sujetas al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías.

En su artículo primero indica:

Para efectos del registro y preparación de Estados Financieros, la superintendencia de Compañías califica como pequeña y medianas Entidades (PYMES), a las personas jurídicas que cumplan las siguientes condiciones:

a) Monto de Activos inferiores a CUATROS MILLONES DE DOLARES

b) Registren un valor bruto de Ventas Anuales de HASTA Cinco Millones de Dólares: y

c) Tengan menos de 200 trabajadores (Personal Ocupado). Para este cálculo se tomara el promedio anual ponderado.

Que el año se considere el año 2011 como periodo de transición, para tal efecto deberán elaborar y presentar sus estados financieros Comparativos con Observancias a las Normas Internacionales de Información Financiera para pequeñas y medianas entidades.

La misma resolución en su artículo octavo párrafo segundo indica que:
Los ajustes efectuados al inicio y final del periodo de transición deberán registrar sus ajustes al 1 de enero del 2012.

Y en su artículo decimo segundo indica que:

Las empresas del tercer grupo pymes deberán preparar remitir a la superintendencia de compañías hasta el 31 de octubre del 2011 el cronograma de implementación de las NIIF PYMES, y las Conciliación del Patrimonio al inicio del periodo de transición hasta el 30 de Noviembre del 2011.

Según todo lo citado anteriormente la empresa **INMOBILIARIA MOREIRA VALENZUELA S.A.** se encuentra dentro del tercer grupo de compañías que aplico NIIF PYMES a partir del 1 de enero del 2012 siendo su año de transición el 2011, **INMOBILIARIA MOREIRA VALENZUELA S.A.** por tanto elaboró y Presentó sus Estados Financieros Comparativos con Observancia a las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF PYMES" a partir del Ejercicio económico del año 2012 La fecha de presentación de los primeros Estados Financieros con arreglo a las NIIF PYMES **INMOBILIARIA MOREIRA VALENZUELA S.A.** fue el 31 de diciembre del 2012. Por tanto la empresa presento información comparativa de tales Estados financieros para un solo año.

Por este motivo la fecha de Transición a las NIIF PYMES es el comienzo de actividades al 1 de Enero de 2011 (o de forma alternativa, el cierre de actividades al 31 de Diciembre de 2010).

INMOBILIARIA MOREIRA VALENZUELA S.A. presento estados financieros anuales, según NEC anteriores a 31 de Diciembre de cada año, incluyendo el 31 de diciembre de 2010 y 31 de Diciembre del 2011 el año 2011 se cerró con NEC **"NORMAS ECUATORIANAS DE CONTABILIDAD"**

Las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) fueron reemplazadas gradualmente por las NIIF sean estas PYMES o FULL, según lo determino la Superintendencia de Compañías mediante Resolución N°.06.Q.ICI-004 emitida el 21 de Agosto del 2006 publicada en el Registro Oficial n°.348 de septiembre del 2006, resolvió la obligación por parte de las entidades sujetas al control y vigilancia de este organismo, la preparación y Presentación de sus estados financieros, a partir del 1 enero del 2009,2010,2011,2012, según fue el caso.

A continuación se resumen las principales prácticas contables bajo NIIF PYMES:

POLÍTICAS CONTABLES
POLÍTICAS CONTABLES DEL EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES

Para el propósito del estado de flujo de efectivo se considera equivalentes de efectivo a las todos los valores concebidos mediante las actividades propias de la empresa.

POLÍTICA CONTABLE: CAJA CHICA

La caja chica o fondo de caja menor es una cuenta de activo corriente destinado para realizar gastos pequeños, ya que no justifica la elaboración de un cheque.

Esta cuenta deudora se debita por la reposición, con el fin de crear y aumentar el fondo y se acredita por su disminución parcial o total.

El manejo de caja chica se realizará por medio de un fondo fijo cuyo valor será autorizado según la necesidad de la empresa, que será desde USA 30,00 hasta USA 500,00.

El custodio(a) de Caja Chica deberá ser nombrado por la Gerencia General, y no deberá tener acceso de preferencia al sistema contable.

POLÍTICA CONTABLE: BANCOS NACIONALES

Esta es una cuenta de activos donde se registra los movimientos de dinero en los Bancos Nacionales, esta cuenta se debita con depósitos bancarios, transferencias o ingreso de dinero en la cuenta por préstamos y se acredita por retiros, notas de débito, giros de cheques o transferencias bancarias. Los sobregiros bancarios serán solicitados solo por la Presidencia quien deberá justificar de manera documentada el porqué del sobregiro. Las conciliaciones Bancarias deberán presentarse a la gerencia has el día 15 de cada mes, a fin de revisar las partidas conciliatorias. Las claves de acceso al internet de la cuenta bancaria serán de exclusiva responsabilidad de la Gerencia Administrativa.

POLÍTICA CONTABLE: Cuentas por Cobrar y Provisión para Cuentas de Cobranza Dudosas

CUENTAS POR COBRAR: son los registros de los créditos que prestamos a nuestros clientes por sus compras

Clasificación

Las cuentas por cobrar se deben clasificar en una de las cuatro categorías de instrumentos financieros, según lo expuesto por la Sección 11y 12 de las NIIF para la PYMES.

Tratamiento de mejoras, reparaciones y mantenimiento

Las mejoras se activan y las reparaciones y mantenimientos se reconocen en resultados en el periodo en que se efectúan.

Valuación

Estos activos se valúan al costo o valor revaluado (tratamiento alternativo permitido) menos pérdidas por desvalorización menos depreciación acumulada.

Se establece desde el monto de \$ 2000,00 Americanos considerar un bien como activo fijo al momento de realizar la adquisición.

Las empresas deben conciliar los saldos en libros con los respectivos inspección física, al menos una vez al año, de manera obligatoria.

Se tomara como referencia Sección 17 NIIIF PYMES Propiedades, planta y Equipo.

POLITICA CONTABLE: PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO.

Las cuentas por cobrar se miden al costo amortizado bajo el método del interés efectivo.

La evaluación de la deuda debe ser individual o por deudor, según existan pocos clientes, de acuerdo con ella se genera la provisión, la que disminuye la cuenta por cobrar correspondiente.

La provisión de cuentas incobrables será del 1% según lo indica la LORTI, en caso de que se declare una cuenta incobrable que supere este valor se adjuntaran los documentos que soporten dicho valor.

Valuación

Se debe revelar información referida al vencimiento de las cuentas por cobrar, intereses relacionados y sobre garantías recibidas.

Revelación

Además, se debe reconocer un menor valor de las mismas si el importe en libros es mayor que su valor recuperable estimado. Para ello, la empresa debe evaluar en cada fecha de reporte, si existe evidencia de que el activo ha perdido valor. Por lo tanto, de ser el caso, se debe presentar la cuenta de cobranza dudosa correspondiente y el movimiento de la misma durante el año identificando el tipo de cuenta a la que corresponde (comercial u otras).

Se debe revelar para cada clase de activos: pérdidas por deterioro reconocidas en el estado de resultados del período o en el patrimonio neto; y las reversiones de anteriores pérdidas por deterioro. Cuando sea necesario, revelar los hechos y circunstancias que condujeron al reconocimiento o reversión de tal pérdida por desvalorización.

Revelación

- a) Disminución significativa del valor de mercado del activo;
- b) Cambios significativos adversos para la empresa en el entorno tecnológico, ambientales, comercial, económico o legal en que opera o en el mercado al cual está dirigido el activo;
- c) Evidencia sobre la obsolescencia o daño físico del activo;
- d) Cambios significativos con efecto adverso en relación con el grado o con la forma en que el activo se usa o se espera usar; y
- e) Evidencia, que indica que el rendimiento económico del activo es o será peor que lo esperado

La entidad debe reconocer el menor valor de sus activos a través de alguno (no son los únicos) de los siguientes indicios:

Reconocimiento y medición

POLITICA CONTABLE: Pérdidas por deterioro (SECCION 27 NIIF PYMES)

También se debe presentar un cuadro de distribución de la depreciación, y la existencia de activos entregados en garantía.

Revelar si existen activos totalmente depreciados que se encuentran en uso.

Se debe revelar la existencia de activos revaluados, el valor de revaluación que se arrastra en los saldos, el procedimiento seguido para la revaluación y quien la efectuó (tasador independiente), así como la depreciación de los activos revaluados.

Revelaciones

La diferencia de cambio no debe ser reconocida como costo.

Se debe revelar la política de capitalización de costos. Los costos de financiación se contabilizan al valor de los activos si son atribuibles a la adquisición, construcción o producción de un activo que cumple las condiciones mencionadas para su calificación (aquel que requiere, necesariamente de un período de tiempo sustancial antes de estar listo para su uso o para la venta).

Tratamiento de costos financieros y diferencia en cambio

POLITICA CONTABLE: Ingresos por Actividades Ordinarias (SECCION 23 NIF PYMES)

Reconocimiento

La medición de ingresos debe realizarse de acuerdo con el valor razonable de la contrapartida recibida el caso de la venta de productos agrícolas, el ingreso se reconoce cuando se cumplan las condiciones de transferencia de riesgos, fiable medición, probabilidad de recibir beneficios económicos y los costos relacionados puedan ser medidos con fiabilidad.

Con relación a los servicios, el ingreso se reconoce cuando el importe de los ingresos pueda ser medido con fiabilidad, es posible que la empresa reciba beneficios económicos derivados de la transacción, el grado de terminación de la transacción en la fecha de reporte o cierre de los estados financieros pueda ser medido fiablemente y que los costos incurridos y los que quedan incurrir hasta completarla, puedan ser medidos con fiabilidad. El reconocimiento de ingresos por referencia al grado de terminación se denomina "método del porcentaje de terminación", los ingresos se reconocen en los periodos contables en los que tiene lugar la prestación del servicio.

La prudencia exige que si no existe expectativa de un ingreso de beneficios económicos a la entidad, no se reconocen ni los ingresos ni los márgenes de ganancias, sin embargo, si se espera la recepción del beneficio económico, éste debería incluir el margen de ganancia.

Revelación

Se debe revelar, entre otros, la siguiente información: políticas contables adoptadas para el reconocimiento de ingresos, incluyendo un ingreso por servicios determinado por el número de cajas en la terminación de operaciones; importe de cada categoría significativa de ingresos procedente de ventas de bienes, prestación de servicios, intereses, regalia, dividendos; y, importe de ingresos producidos por intercambio de bienes o servicios de cada categoría.

POLITICA CONTABLE Ingresos y Gastos Financieros

Reconocimiento

Los ingresos y gastos financieros deben ser reconocidos utilizando la base de acumulación o devengo.

Revelación

Se debe revelar en la nota de políticas contables el reconocimiento de ingresos y gastos financieros; asimismo, en nota aparte, se debe presentar la composición de los gastos más significativos de acuerdo con su naturaleza, en tanto el Estado de Resultados Integrales se presenta por la función del gasto.

INMOBILIARIA MOREIRA VALENZUELA S. A. explico como la transición, de los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados anteriores a las NIIF PYMES, ha afectado a lo informado anteriormente, como situación financiera, resultados y flujos de efectivo.

Para cumplir con la Sección 3 Presentación de Estados Financieros, los primeros estados financieros con arreglo a las NIIF PYMES de la empresa incluirán, al menos, un año de información comparativa de acuerdo con las NIIF PYMES.

La empresa uso las mismas políticas contables en su balance de apertura con arreglo a las NIIF PYMES y a lo largo de todos los ejercicios que se presenten en sus primeros estados financieros con arreglo a las NIIF PYMES. Estas políticas contables deben cumplir con cada sección de las NIIF PYMES vigente en la fecha de presentación de sus estados financieros con arreglo a las NIIF PYMES.

La empresa preparo un balance de apertura con arreglo a las NIIF PYMES en la fecha de transición a las NIIF PYMES. Este el punto de partida para la contabilización según las NIIF PYMES.

INMOBILIARIA MOREIRA VALENZUELA S. A. Presento sus primeros estados financieros con arreglo a las NIIF PYMES, así como sus informes financieros intermedios, relativos a una parte del ejercicio cubierto por tales estados financieros, deberán contener información de alta calidad que sea transparente para los usuarios y comparable para todos los ejercicios que se presenten; suministre un punto de partida adecuado para la contabilización según las Normas Internacionales de Información Financiera; y, pueda ser obtenida a un costo que no exceda a los beneficios proporcionados a los usuarios.

POLÍTICA CONTABLE: NIIF-1: ADOPCION POR PRIMERA VEZ DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA.

Debe revelarse en el Estado de Situación Financiera el impuesto diferido (activo o pasivo) y en el cuerpo del Estado de Resultados Integrales por separado el gasto (ahorro) por impuesto diferido y el componente corriente; de existir impuesto diferido reconocido directamente contra el patrimonio neto, debe presentarse por separado. Además, debe presentarse en nota a los Estados Financieros una conciliación entre el gasto (ingreso) por impuesto a la renta contable con el impuesto a la renta corriente; y el monto de diferencias temporales deducibles por las cuales no se ha reconocido impuesto diferido.

Revelación

Se reconoce el impuesto diferido y las participaciones de los trabajadores diferido siguiendo el método del pasivo del Estado de Situación Financiera.

Reconocimiento

POLÍTICA CONTABLE: Impuesto a la Renta y Participación de los Trabajadores Diferido

3. Caja, Bancos

El saldo de Caja-Bancos al 31 de diciembre del 2012 y 2011 está formado de la siguiente manera:

	2012	2011
Caja-Bancos.	515,40	1000,00
Total	515,40	1000,00

4. Inversiones en acciones, largo plazo.

Los saldos de inversiones a largo plazo acciones y participaciones al 31 de diciembre del 2012 era de \$ 1000,00

5. Patrimonio

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011 el Patrimonio se formaba de la siguiente manera:

	2012	2011
Capital social	800,00	800,00
Reservas	200,00	0,00
Revaluación de Propiedad Planta y Equipo de la		
adopción de las NIIF	43286,81	43286,81
Resultados acumulados Provenientes de la adopción de		
las NIIF	-300,00	-300,00
Resultados Ejercicios anteriores	350,58	-865,31
Total	44337,39	42921,50

El capital social de la compañía estaba constituido por 800 acciones un dólar de Estados Unidos de América. Todo lo cual representa \$800,00

6. Impuesto a la renta

(a) Tasa de impuesto-

El impuesto a la renta se calcula a una tasa del 23% sobre las utilidades. En caso de que la compañía reinvierta sus utilidades en el país, la tasa de impuesto a la

- Gastos incurridos por empresas medianas en capacitación técnica dirigida a investigación, desarrollo e innovación tecnológica, gastos en la mejora de productividad, gastos de viaje, estadía y promoción comercial para el acceso a mercados internacionales.

rubros:

Para el cálculo del impuesto a la renta, serán deducibles adicionalmente los siguientes

Cálculo del impuesto a la renta-

Adicionalmente, los contribuyentes administrativos u operadores de una zona Especial de Desarrollo Económico (ZEDE) tendrán una rebaja adicional de 5 puntos porcentuales en la tasa del impuesto a la renta.

Año 2013	22%
Año 2012	23%

Notas a los estados financieros (Continuación)

Reducción de la tasa del impuesto a la renta de manera progresiva:

Tasa de impuesto a la renta-

En el suplemento al Registro Oficial No. 351 del 29 de diciembre de 2010, se expidió el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, el cual incluye reformas tributarias que establecen incentivos fiscales a las inversiones. El resumen de los principales incentivos es el siguiente:

7. Reformas tributarias-

Las partidas que principalmente afectaron la utilidad contable con la utilidad tributaria de la Compañía, para la determinación del impuesto a la renta en los años 2012 y 2011 fueron las siguientes.

(c) Tasa de impuesto

Son exentos del impuesto a la renta de los dividendos pagados a sociedades locales y a sociedades del exterior que no estén domiciliadas en paraísos fiscales.

(b) Dividendos en efectivos-

renta sería del 15% sobre el monto reinvertido, siempre y cuando efectúen el correspondiente aumento de capital hasta el 31 de diciembre del siguiente año.

Exoneración de la retención en la fuente del impuesto a la renta para los pagos por intereses de créditos externos y líneas de crédito registrados y que devenguen intereses a las tasas establecidas por el Banco Central del Ecuador, otorgados por instituciones financieras del exterior, debidamente establecidas y que no se encuentren domiciliadas en paraísos fiscales.

En los pagos al exterior realizados por las sociedades, aplicarán la tasa de impuestos a la renta determinada para la sociedad como porcentaje de retención en la fuente del impuesto a la renta sobre dichos pagos.

Retención en la fuente del impuesto a la renta –

- Se excluirá en el cálculo del anticipo del impuesto a la renta, adicionalmente los gastos incrementales por generación de nuevos empleo o mejora de la masa salarial, así como la adquisición de nuevos activos destinados a la mejora de la productividad e innovación tecnológica, y en general aquellas inversiones y gastos efectivamente realizados,
- Diferimiento del pago del impuesto a la renta y de su anticipo hasta por cinco años, con el correspondiente pago de intereses, para las sociedades que transfieran por lo menos el 5% de su capital accionario a favor de al menos el 20% de sus trabajadores.
- Exoneración del pago del impuesto a la renta durante cinco años, para las sociedades que se constituyan a partir de la vigencia de este código, así como también las sociedades nuevas que se constituyan por sociedades existente, siempre y cuando las inversiones nuevas y productivas se realicen fuera de las jurisdicciones urbanas de los cantones Quito o Guayaquil y dentro de ciertos sectores económicos.

Pago del impuesto a la renta y su anticipo-

- Incremento neto de empleos por un período de cinco años, cuando se trate de nuevas inversiones en zonas económicamente deprimidas y de frontera y se contrate a trabajadores residentes en dicha zonas.
- Depreciación y amortización de adquisiciones de maquinarias y equipos y generación de energías renovables, la reducción del impacto ambiental de la actividad productiva y a la reducción de emisiones de gases de efecto invernadero.

8. Eventos subsecuentes

Entre el 31 de diciembre del 2012 y fecha de preparación de este informe no se han producido eventos que en opinión de la administración de la Compañía pudiera tener un efecto importante sobre los estados financieros.

9. Resumen

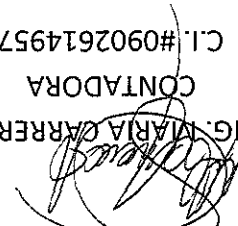
1.- La INMOBILIARIA MOREIRA VALENZUELA S.A. ha culminado los Estados Financieros cumpliendo al 100% las normativas emitidas sobre las NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA para las PYMES dando como resultado una información verídica sobre las partidas contables, presentadas de forma sistemática, y fíable donde se reflejan el fondo económico de las transacciones realizadas durante el año 2012.

2.- La cuenta Contable de Inmuebles ha surgido un cambio considerable, ya que según lo que nos indican las NIIF, los Bienes Inmuebles deben de ser llevados a valor real, es decir se ha realizado un ajuste por Revaluación Del Inmueble por Adopción a NIIF.

3.- La cuenta Contable de Gastos de Constitución ha sido re asignada a una cuenta de NIIF porque las mismas indican que en los Estados Financieros no viable esta clase de tratamiento Contable.

4.- Se ha realizado el Impacto Financiero al realizar la Adopción de las Normas Internacionales de Información Financieras en nuestra empresa, la misma que ha sido favorable al resultado del ejercicio económico del 2012


GRACIELA VALENZUELA ESTRELLA
GERENTE GENERAL
C.I.#0900043985


ING. MARIA CARRERA
CONTADORA
C.I.#0902614957