

INMOBILIARIA V&B S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2012

Expresados en Dólares de E.U.A.

Notas	Pág
Notas a los estados financieros	
1 Información general de la compañía	2
2 Bases de presentación	2
3 Políticas de contabilidad adoptadas	3
4 Adopción NIIF para PYMES por primera vez	2
5 Efectivo	3
6 Cuentas por cobrar clientes	3
7 Propiedades, equipos y muebles	3
8 Depreciación, Deterioro	4
9 Otras cuentas y gastos acumulados por pagar	5
10 Adopción NIIF para PYMES por primera vez	6
11 Otras cuentas y gastos acumulados por pagar	7
12 Capital social	8
13 Eventos subsecuentes	8

INMOBILIARIA V&B S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2012

Expresados en Dólares de E.U.A.

1. Información general sobre la Compañía

Inmobiliaria V&B S.A., fue constituida en Manta (Manabí), en Octubre del 2011. Su actividad principal es la Venta y Alquiler de Bienes Inmuebles.

La compañía tiene su domicilio fiscal en Manta, en la Avenida 07, entre calle 13 y 14. La Administración Tributaria le asigno el Registro Único de Contribuyente No. 1391788681001.

La compañía este año se dedico a la compra de Bienes Inmuebles para su actividad económica, esperando seguir comprando en el siguiente año, y empezar con la construcción del mismo.

A la fecha de este informe, la administración de la Compañía no tiene razones para creer que exista una incertidumbre significativa que evite continuar con sus operaciones y cancelar sus pasivos cómo y cuando estos vencen.

2. Bases de presentación

a. Declaración de cumplimiento

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para las PYMES.

Para la Compañía éstos son los primeros estados financieros preparados de conformidad con las NIIF para las PYMES. La Compañía ha seguido los procedimientos y criterios establecidos en la sección 35 “Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera” en la preparación de estos estados financieros.

Estos estados financieros fueron autorizados para su emisión por la Junta General de Accionistas de la Compañía con fecha 29 de Mayo del 2013.

b. Bases de medición

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico.

c. Moneda funcional y de presentación

Para determinar la moneda funcional, se consideró que el principal ambiente económico en el cual opera la Compañía es el mercado nacional. Consecuentemente, las transacciones en otras divisas distintas del Dólar de los Estados Unidos de América se consideran “moneda extranjera”. Los estados financieros al 31 de diciembre 2012, están presentados en dólares de los Estados Unidos de América, moneda funcional de la Compañía, de curso legal y de unidad de cuenta del Ecuador desde marzo del 2000.

d. Uso de estimados y juicios

La preparación de estados financieros de acuerdo con las NIIF para las PYME requiere que la administración de la Compañía efectúe ciertas estimaciones, juicios y supuestos que afectan la aplicación de políticas de contabilidad y los montos reportados de activos, pasivos, ingresos y gastos informados. Los resultados reales pudieran diferir de tales estimaciones. Las estimaciones y supuestos relevantes se revisan sobre una base continua. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el período en que las estimaciones son revisadas y en cualquier período futuro afectado.

INMOBILIARIA V&B S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2012

Expresados en Dólares de E.U.A.

e. Estados financieros comparativos

La preparación de estos estados financieros de acuerdo con las NIIF para las PYME requiere revelar información comparativa respecto del periodo comparable anterior para todos los importes presentados en los estados financieros del periodo corriente. Una entidad incluirá información comparativa para la información de tipo descriptivo y narrativo, cuando esto sea relevante para la comprensión de los estados financieros del periodo corriente.

f. Estados financieros comparativos

La preparación de estos estados financieros de acuerdo con las NIIF para las PYME requiere revelar el ejercicio económico entre el 1 de enero al 31 de diciembre del año respectivo a presentar.

3. Políticas de contabilidad adoptadas para la emisión de estos Estados Financieros

Las políticas de contabilidad mencionadas más adelante han sido aplicadas consistentemente a todos los períodos presentados en estos estados financieros y en la preparación del estado de situación financiera de apertura al 1 de enero del 2012, para propósitos de transición a las NIIF para las PYMES, a menos que otro criterio sea indicado.

a. Clasificación de saldos corrientes y no corrientes

Los saldos de activos y pasivos presentados en el estado de situación financiera se clasifican en función de su vencimiento, es decir, como corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a 12 meses, los que están dentro del ciclo normal de la operación de la Compañía, y como no corrientes, los de vencimiento superior a dicho período.

b. Instrumentos financieros básicos

b.i. Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo se componen de los saldos del efectivo disponible en caja y bancos, depósitos a plazo e inversiones de corto plazo adquiridas en valores altamente líquidos, sujetas a un riesgo poco significativo de cambios en su valor y con vencimientos originales de tres meses o menos.

b.ii. Préstamos y partidas por cobrar

Los préstamos y partidas por cobrar son activos financieros con pagos fijos o determinables que no se cotizan en un mercado activo. Estos activos inicialmente se reconocen al valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posterior al reconocimiento inicial, los préstamos y partidas por cobrar se valorizan al costo amortizado usando el método de interés efectivo, menos las pérdidas por deterioro. Los préstamos y partidas por cobrar se componen de los deudores comerciales y otras cuentas y documentos por cobrar.

c. Propiedades, equipos y muebles

c.i. Reconocimiento y medición

INMOBILIARIA V&B S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2012

Expresados en Dólares de E.U.A.

Las partidas de propiedades y equipos son valorizadas al costo menos depreciación acumulada y pérdidas por deterioro. Las propiedades 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 fiable.

Las propiedades y equipos se presentan principalmente a su costo atribuido, que representa su valor razonable con base en avalúos practicados por peritos independientes para determinar el valor a asegurar; y, cuando fue impracticable realizar la comparación con avalúos relacionados, los activos se presentaron a su costo de adquisición.

Mejoras y renovaciones mayores que incrementen la vida útil del activo o su capacidad productiva, son capitalizados sólo si es probable que se deriven de ellos beneficios económicos futuros para la Compañía y su costo puede ser estimado de manera fiable.

c.ii. Depreciación

La depreciación de propiedades y equipos se calcula sobre el monto depreciable, que corresponde al costo de un activo, u otro monto que se sustituye por el costo, menos su valor residual. La depreciación es reconocida en resultados con base en el método de línea recta, considerando la vida útil establecida para cada componente de las propiedades y equipos, en función de un análisis técnico efectuado por un perito independiente.

Las vidas útiles estimadas para los períodos, actual y comparativos son las siguientes:

Maquinarias y equipos	Entre 10 y 20 años
Equipos de computación	Entre 1 y 3 años
Muebles y enseres	Entre 5 y 10 años
Vehiculos	<u>Entre 5 y 10 años</u>

Los métodos de depreciación, vidas útiles y valores residuales son revisados en cada ejercicio y se ajustan si es necesario.

d. Deterioro

e.i. Activos financieros

Los activos financieros son evaluados por la Compañía en cada fecha de presentación de los estados financieros, para determinar si existe evidencia objetiva de deterioro. Se considera que existe esa evidencia objetiva cuando ha ocurrido un evento de pérdida después del reconocimiento inicial del activo, con efectos negativos en los flujos de efectivo futuros del activo que pueden estimarse de manera fiable.

La evidencia objetiva de que un activo financiero está deteriorado puede incluir el incumplimiento de pago por parte de un deudor, la reestructuración de un valor adeudado a la Compañía en términos que ésta no tiene otra alternativa que aceptar la reestructuración, indicadores que el deudor o emisor entrará en bancarrota, o la desaparición de un mercado activo para una inversión.

INMOBILIARIA V&B S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2012

Expresados en Dólares de E.U.A.

e.ii. Activos no financieros

El valor en libros de los activos no financieros de la Compañía, diferentes a inventarios, es revisado en la fecha del estado de situación financiera para determinar si existe algún indicio de deterioro. Si existen tales indicios, entonces se estima el valor recuperable del activo.

e. Beneficios a Empleados

f.i. Beneficios a corto plazo

Las obligaciones por beneficios a corto plazo de los trabajadores son medidas sobre una base no descontada (esto es, valor nominal derivado de la aplicación de leyes laborales ecuatorianas vigentes) 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 fiabilidad.

f.ii. Beneficios por terminación

Las indemnizaciones por terminación o cese laboral son reconocidas como gasto cuando la Compañía se ha comprometido, sin posibilidad realista de dar marcha atrás, a un plan formal detallado para dar por terminada la relación contractual con los empleados.

f. 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 legal o implícita resultante de eventos pasados, es probable que será necesario un desembolso para cancelar la obligación y el monto puede ser razonablemente estimado. El importe reconocido como provisión corresponde a la mejor estimación, a la fecha del estado de situación financiera, 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.

g. Reconocimiento de ingresos ordinarios y gastos

Los ingresos provenientes de la venta de camarones 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 y del impuesto al valor agregado. Los ingresos son reconocidos cuando existe evidencia persuasiva que el riesgo y los beneficios significativos de propiedad han sido transferidos al comprador, y no subsisten incertidumbres significativas relativas a la recuperación de la consideración adeudada, de los costos asociados o por la posible devolución de los bienes negociados.

INMOBILIARIA V&B S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2012

Expresados en Dólares de E.U.A.

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

h. Costos financieros

Los costos financieros están compuestos por gastos por intereses en préstamos o financiamientos y comisiones pagadas. Los costos por préstamos que no son directamente atribuibles a la adquisición, la construcción o la producción de un activo que califica para capitalización de interés, se reconocen en resultados usando el método de interés efectivo.

i. Impuesto a la renta

El impuesto a la renta corriente es reconocido en resultados.

El impuesto corriente es el impuesto que se espera pagar sobre la utilidad gravable del año utilizando la tasa impositiva aplicable y cualquier ajuste al impuesto por pagar de años anteriores.

La Administración Tributaria actualmente, no acepta el diferimiento del impuesto a la renta y la reversión de gastos de años anteriores, por lo tanto la empresa no ha adoptado la política de reconocer activos o pasivos diferidos.

4. Administración de riesgo financiero

En el curso normal de sus operaciones la Compañía está expuesta a los siguientes riesgos relacionados con el uso de instrumentos financieros básicos:

5. Adopción por primera vez de las NIIF

Como se indica en la nota 2, estos son los primeros estados financieros de la Compañía preparados bajo Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para PYMES. En la preparación del estado de situación financiera de apertura bajo NIIF, la Compañía ha ajustado los montos reportados previamente en los estados financieros preparados bajo las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC).

6. Efectivo

El detalle de efectivo comprende depósitos en cuenta corriente en bancos nacionales de libre disponibilidad sin restricción alguna.

7. Propiedades, equipos muebles

Un detalle de las propiedades ,equipos y muebles al 31 de diciembre de 2012 es el siguiente:

Terreno en Montecristi	\$882.271,68
------------------------	--------------

12.i. Reformas tributarias

INMOBILIARIA V&B S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2012

Expresados en Dólares de E.U.A.

9. Capital

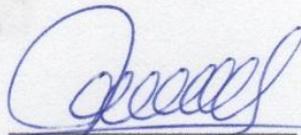
Al 31 de diciembre del 2012, el capital social estaba constituido por 2000 acciones ordinarias y nominativas con un valor nominal de un dólar cada una, totalmente pagadas.

10. Eventos subsecuentes

Desde el 31 de diciembre del 2012 y la fecha de aprobación para emisión de estos estados financieros 29 de mayo del 2013 no han ocurrido eventos que requieran revelaciones adicionales y/o ajustes a los estados financieros adjuntos.



Ing. Vinicio Aray Dueñas
Gerente General



Janeth Santana Farfan
Contadora General