

INMOBILIARIA FAMUNION CIA. LTDA.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre del 2012

(En Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

1. Entidad que reporta

En la ciudad de Quito, el veinte de diciembre de 1979, se constituye la compañía INMOBILIARIA FAMUNION CIA. LTDA., como compañía limitada mediante Escritura Pública, con el objeto de comprar vender arrendar y administrar bienes inmuebles, en la actualidad la compañía se dedica exclusivamente al arrendamiento de una oficina ubicada en la Veintimilla 635 y Av. 6 de diciembre edificio Marieta de Veintimilla Piso 5 oficina 501 Torre A.

2. Bases de preparación de los Estados Financieros

Los estados financieros adjuntos no han sido preparados de conformidad con Las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para Pymes debido a la naturaleza del negocio se ha considerado que el costo de aplicación de NIIF es más alto que el beneficio que se percibe. Es por esta razón los estados financieros adjuntos esta hecho en base a las normas ecuatorianas de contabilidad

Los estados financieros están presentados en dólares de los Estados Unidos de América.

3. Comparación con NIIF

Luego de realizar un estudio completo de la contabilidad de la compañía el único ajuste NIIF a realizar es el reevaluó de la oficina, pero debido al costo la junta general decidió no hacerlo.

4. Políticas contables significativas

CAJA – BANCOS (EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO)

CAJA – CAJA CHICA

Reconocimiento

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

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

El monto que se mantendrá en este fondo será \$.

INMOBILIARIA FAMUNION CIA. LTDA.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre del 2012

(En Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

BANCOS

Reconocimiento

Esta es una cuenta de activos donde se registra los movimientos de dinero en los Bancos, esta cuenta se acredita con depósitos bancarios, transferencias o ingreso de dinero en la cuenta por prestamos y se debita por retiros, giros de cheques o transferencias bancarias.

Revelaciones de Caja – Bancos

La empresa revelará el importe significativo de saldos que no estén disponibles para ser utilizados por la ella que se puede dar por diversas razones entre estas a cambios de moneda extranjera o prohibiciones legales.

CUENTAS POR COBRAR - PAGAR Y PROVISION

Las cuentas por cobrar - pagar se le dará el tratamiento de instrumento financiero conforme lo requiere la normativa vigente (sección 11 NIIF para PYMES).

Se deberá reconocer un menor valor de las cuentas y documentos por cobrar si el importe en libros es mayor que su valor recuperable estimado. Para lo cual, la empresa realizará un análisis periódico de la antigüedad de cartera, estimando la provisión de incobrables conforme lo requiera la misma.

La política comercial con la que la empresa manejará su cartera de clientes será de 30 – 90 días sin que esta genere un interés implícito.

Valuación

Medición inicial

Las cuentas por cobrar – pagar se mide inicialmente al precio de la transacción mas los costos de la transacción, considerando que estos costos son todos aquellos que se hubieran podido evitar si no se hubiese adquirido. Por ejemplo, honorarios pagados a agentes, asesores, comisionistas, impuestos por transferencias y derechos, etc.

Si la transacción se alarga mas allá de los términos comerciales normales las cuentas por cobrar deben ser medidas al valor presente de los pagos futuros descontados una tasa de interés de mercado para un instrumento similar. Aun cuando estos intereses no vayan a ser cobrados deben ser reconocidos como un interés implícito.

Medición posterior

Al tener cuantas por cobrar – pagar que se medirá de la siguiente manera:

INMOBILIARIA FAMUNION CIA. LTDA.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre del 2012

(En Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

- a) Un instrumento de deuda.- se lo medirá al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.
- b) Un compromiso de recibir un préstamo que no pueda liquidarse por el importe neto en efectivo, y cuando se ejecute el compromiso.- se medirán al costo menos el deterioro del valor.

Deterioro

Al final de cada periodo sobre el que se informa se evaluará individualmente si hay evidencia objetiva de que exista deterioro del valor de los activos financieros, en caso de existir se reconocerá como pérdida por deterioro del valor en resultados.

Se considera evidencia objetiva de deterioro cuando existen dificultades financieras del obligado, infracciones del contrato, concesiones otorgadas por dificultades financieras o legales del deudor que en otras circunstancias no se hubiesen otorgado, datos que indiquen disminución medible de los flujos futuros estimados de un grupo de activos financieros y cambios tecnológicos o de mercado.

Medición

- a) Un instrumento de deuda.- la pérdida por deterioro es la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados utilizando la tasa de interés efectivo original del activo. Si este instrumento financiero tiene una tasa de interés variable, la tasa de descuento para medir cualquier pérdida por deterioro del valor será la tasa de interés efectiva actual, determinada según el contrato.
- b) Un compromiso de recibir un préstamo que no pueda liquidarse por el importe neto en efectivo, y cuando se ejecute el compromiso.- la pérdida por deterioro es la diferencia entre el importe en libros del activo y la mejor estimación (que necesariamente tendrá que ser una aproximación) del importe (que podría ser cero) que la entidad recibiría por el activo si se vendiese en la fecha sobre la que se informa.

La empresa podrá revertir la pérdida por deterioro si en periodos posteriores si esta va disminuyendo, directamente o realizando un ajuste a la cuenta correspondiente y se reconocerá en resultados.

Se podrá dar de baja de baja las cuentas de un activo financiero cuando: expiren o se liquiden los derechos contractuales, la empresa transfiera los beneficios y riesgos inherentes a la transacción.

Se podrá dar de baja una cuenta por pasivo financiero cuando se haya extinguido; esto es cuando la obligación especificada en el contrato haya sido pagada, cancelada o haya expirado.

INMOBILIARIA FAMUNION CIA. LTDA.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre del 2012

(En Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Revelación

Resumen de las políticas contables aplicadas

Bases de medición utilizadas para instrumentos financieros.

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

Los importes de los activos financieros medidos valor razonable con cambios en resultados, los que son instrumentos de deuda medidos al costo amortizado, pasivos financieros medidos al costo amortizado y los compromisos de préstamos medidos al costo menos el deterioro del valor.

Información que permita a los usuarios de sus estados financieros evaluar la significatividad de los instrumentos financieros en su situación financiera por ejemplo las deudas a largo plazo con las condiciones, tasa de interés, vencimiento, etc.

Si se ha transferido activos financieros a una tercera parte en una transacción que no cumple las condiciones para la baja en cuentas se debe revelar la naturaleza de los activos, La naturaleza de los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad a los que la entidad continúe expuesta, el importe en libros de los activos o de cualesquiera pasivos asociados que la entidad continúe reconociendo.

Si una empresa a dado como garantía por pasivos contingentes activos financieros revelará el importe en libros de los activos financieros dados como garantía, los plazos y condiciones.

En caso de incumplimientos y otras infracciones de préstamos por pagar se deberá detallar la misma, el importe en libros de los prestamos por pagar relacionados del periodo, y si la infracción ha sido corregida o si se renegocio la deuda antes de la emisión de los estados financieros.

Pérdidas por deterioro en el valor de los instrumentos financieros según su clasificación.

CRÉDITO TRIBUTARIO A FAVOR DE LA EMPRESA

Reconocimiento

En esta cuenta se registran los valores pendientes de recuperación correspondientes a Crédito Tributario, que cumplan con todos los parámetros de exigibilidad respectivos. En el caso de que los valores registrados por cualquier motivo pierda dichas condiciones de exigibilidad o se cumpla un periodo de tres años hasta su recuperación, se deberán dar de baja.

INMOBILIARIA FAMUNION CIA. LTDA.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre del 2012

(En Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Revelación

Se debe revelar información referida al vencimiento del crédito tributario a favor empresa y además información sobre riesgos potenciales para su recuperación.

INGRESOS

Se considerarán ingresos ordinarios, los causados por: venta de bienes, y el uso de activos tales como intereses, regalías y dividendos.

En el caso de la venta de productos, el ingreso se reconocerá 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.

En el caso de la prestación de servicios brindados por partes, los ingresos producto de los mismos serán reconocidos por el grado de terminación de la transacción en la fecha de reporte o cierre de los estados financieros siempre que los costos incurridos y los que quedan por incurrir hasta terminar puedan ser medidos fiablemente.

Valuación

El ingreso deberá ser medido utilizando el valor razonable de la contrapartida, recibida o por recibir, teniendo en cuenta los descuentos en general. Cuando haya sido un pago diferido es el valor presente de todos los cobros futuros determinados usando una tasa de interés imputada.

Si se requiere estimar ingresos se lo realizará a medida que avance la transacción del servicio o contrato.

Revelación

- Políticas contables adoptadas
- Los montos por cada tipo de ingreso: venta de bienes, prestación de servicios e intereses, regalías, dividendos.
- Los Ingresos provenientes de intercambios.
- Estimación de ingresos.

PASIVOS

Reconocimiento

Se da de baja en cuentas una cuenta de pasivo cuando este haya expirado o se haya cancelado dicho pasivo.

Valuación

INMOBILIARIA FAMUNION CIA. LTDA.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre del 2012

(En Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Las provisiones realizadas deben ser revisadas dentro de cada periodo del que se informa, en el caso de que no sea ya probable la salida de recursos, que incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación correspondiente, se procederá a liquidar o revertir la provisión.

Tratamiento

Una vez establecidas las provisiones para su reconocimiento estas deben ser utilizadas únicamente para enfrentar los desembolsos relacionados con la cuenta original para la que fueron creadas, por ejemplo, en el caso de que estas provisiones fueran por pago de regalías estas serán utilizadas cuando se realicen pagos por este concepto y no en ningún otro caso.

Revelaciones

También es importante revelar información que contenga una descripción de la naturaleza de la obligación contraída, así como el calendario esperado de las salidas de beneficios económicos, producidos por la misma.

En el caso de que existieran tanto provisiones como pasivos contingentes para este tipo de cuentas, se deberá presentar una revelación que exprese la naturaleza de estos.