

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

I. INFORMACIÓN GENERAL

En la ciudad de Quito, se constituye el 31 de octubre de 1981 la compañía Inmobiliaria Famunion como una Compañía de responsabilidad Limitada mediante Escritura Pública, con el objeto de comprar, vender, alquilar y explotar bienes inmuebles; domiciliada en la ciudad de Quito en la calle Veintimilla 635 y Av. Seis de Diciembre.

II. BASES DE ELABORACIÓN

Los estados financieros presentados se han elaborado de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad. Están presentados en dólares americanos.

Se han determinado y aplicado consistentemente las políticas contables sobre las transacciones y hechos ocurridos en el presente año.

III. POLÍTICAS CONTABLES

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 \$50.

BANCOS

Reconocimiento

Esta es una cuenta de activos donde se registra los movimientos de dinero en los Bancos, está 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:

- 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.

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.

PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

Serán activados los bienes que superen los quinientos dólares americanos o cuando sea probable que la entidad obtenga los beneficios económicos futuros asociados con la partida, que a su vez generen flujos de efectivo futuros para la empresa.

Valuación

Para el reconocimiento inicial se lo realizará mediante el modelo de costo.

Componentes del costo

- (+) Precio de adquisición
- (+) Costos atribuibles a la ubicación del activo
- (+) Costos estimados de desinstalación

La medición posterior al reconocimiento inicial se la realizará al costo menos la depreciación acumulada y cualesquiera pérdidas por deterioro del valor acumuladas.

Se puede realizar una baja en cuentas de una partida de propiedad, planta y equipo cuando estos se hay puesto disposición o cuando ya no se espere recibir beneficios económicos futuros por los mismos.

Revelación

- Bases de medición
- Conciliación de los cambios ocurridos en los activos en el periodo que contenga las adiciones realizadas, las adquisiciones, los incrementos, las pérdidas por deterioro, la depreciación y otros cambios.
- Cuando se hagan revaluaciones de los activos de propiedad, planta y equipo en los estados financieros se debe revelar la fecha cuando se realizo la revaluación, la información de la

empresa que realice dicha revaluación o a su vez los métodos empleados, también se debe revelar en qué medida la información del mercado influyó en la determinación del valor razonable, adicionalmente cual hubiera sido el importe en libros si se reconocía el activo con el modelo del costo y finalmente el superávit de revaluación.

- Restricciones
- Construcciones en curso
- Compromisos adquiridos
- La existencia e importes en libros de las propiedades, planta y equipo a cuya titularidad la entidad tiene alguna restricción o que está dada como garantía de deudas.
- El importe de los compromisos contractuales para la adquisición de propiedades, planta y equipo.

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. Estas mejoras efectuadas se activan en la medida que sean recuperables, puesto que sin ellas la entidad quedaría inhabilitada para producir y vender.

El valor residual y la vida útil de un activo se revisarán, como mínimo, al término de cada periodo anual.

DEPRECIACIÓN PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

Al comprar el un bien deberá comenzar a depreciarse cuando el activo se encuentre disponible para el uso (no desde cuando se usa), y cesará cuando el activo se da de baja en cuentas.

El valor residual y la vida útil de la PPE se revisarán, como mínimo, al cierre de cada año, si hubiera habido un cambio significativo en el patrón esperado de consumo de los beneficios económicos futuros incorporados al activo, se cambiará para reflejar el nuevo patrón.

Si los principales componentes de una partida de propiedades, planta y equipo tienen patrones significativamente diferentes de consumo de beneficios económicos, una entidad distribuirá el costo inicial del activo entre sus componentes principales y depreciará cada uno de estos componentes por separado a lo largo de su vida útil.

Los porcentajes de depreciación serán establecidos en base a la vida útil del bien, el mismo será estimado por la gerencia, para lo que se debe considerar:

- a) La utilización prevista del activo, que puede considerarse en base a la capacidad de producción o la capacidad esperada.
- b) El desgaste físico esperado, este dependerá de factores operativos tales como el número de turnos de trabajo en los que se utilizará el activo, el programa de reparaciones y mantenimiento, y el grado de cuidado y conservación mientras el activo no está siendo utilizado.
- c) La obsolescencia técnica o comercial procedente de los cambios o mejoras en la producción, o de los cambios en la demanda del mercado de los productos o servicios que se obtienen con el activo.

- d) Los límites legales o restricciones similares sobre el uso del activo, tales como las fechas de caducidad de los contratos de arrendamiento relacionados.

Valuación

El importe depreciable de un activo se distribuirá de forma sistemática a lo largo de su vida útil.

Para calcular la depreciación de los activos se utilizará el método e línea recta considerando de forma particular la vida útil de cada grupo de activos en la cuenta.

El cargo por depreciación para cada periodo se reconocerá en el resultado.

Los periodos de depreciación establecidos para los diferentes grupos de activos, así como las políticas particulares para el reconocimiento, valuación, tratamiento, clasificación, registro y revelaciones se han determinado según juicio razonable tomando en cuenta la opinión de los usuarios de dichos activos, y esta información se expone a continuación:

Equipos de oficina

Depreciaciones y vida útil

Tomando en cuenta la información histórica y los cambios tecnológicos que suceden con este tipo de activos se determinó que el tiempo de vida útil razonable que se debe establecer para el cálculo de la depreciación es de 10 años. Aunque la vida económica de estos activos podría ser más larga el equipo de sistemas sostiene que basados en hechos anteriores, debido a cambios en la tecnología, la empresa normalmente utiliza esta clase de activos de Propiedad Planta y Equipo por un periodo no más largo de 10 años.

Valuación

Para realizar la valuación de la clase del grupo de activos (Propiedad, planta y equipo) correspondiente a equipos de oficina se utilizará el modelo del costo.

Equipos de computación

Depreciaciones y vida útil

Esta cuenta se divide en 2 categorías principales que se presentan a continuación con su respectivo periodo de depreciación, estimado considerando el uso histórico que se han dado estos equipos:

- Computadores, con una vida útil de 5 años.
- Impresoras, escáner, con una vida útil de 5 años.

Todas las excepciones de equipos que deban ser registrados con criterios de depreciación diferentes a los expuestos en esta política deberán ser presentadas en las notas y revelaciones de los estados financieros.

Valuación

Para realizar la valuación de equipos de computación se utilizará el modelo del costo.

Muebles y enseres

Depreciaciones y vida útil

De acuerdo a la evaluación de uso de Muebles y enseres se determino que el tiempo de vida útil para estos activos es de 15 años, considerando el uso histórico que se le ha venido dando a los mismos.

Valuación

Para realizar la valuación correspondiente a muebles y enseres se utilizará el modelo del costo.

Vehículos

Depreciaciones y vida útil

De acuerdo al tipo de uso, es decir, la finalidad para las que se emplea estos activos y también revisando el uso histórico de los mismos se dedujeron los tiempos de vida útil que serían de 15 años.

Los valores resultados de las labores de mantenimiento rutinario que se realizan en los vehículos se reconocerán en el resultado cuando se incurra en ellos.

Valuación

Para realizar la valuación de la clase del grupo de activos (Propiedad, planta y equipo) correspondiente a Vehículos se utilizará el modelo del costo.

Revelación

- Métodos de depreciación
- Vidas útiles o tasas de depreciación
- Valor bruto y depreciación acumulada

PÉRDIDAS POR DETERIORO

La entidad reconocerá pérdidas por deterioro en los activos de la empresa en presencia de los siguientes indicios:

- a) Disminución significativa del valor de mercado del activo;

- b) Cambios significativos adversos para la empresa en el entorno tecnológico, 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.

Valuación

Existe deterioro cuando el valor en libros es mayor al importe recuperable. Considerando que el importe recuperable es el mayor valor entre el valor razonable del activo el valor de uso del activo.

El valor razonable del activo es el precio de venta que tiene el activo menos sus gastos de venta para lo cual debe existir un mercado activo, se considera que en el país solo existe mercado activo para vehículos y bienes raíces por lo que el resto de activos se puede tomar como valor razonable un avalúo o peritaje.

El valor de uso son los flujos de caja que genera el activo futuros descontados de una tasa y llevados valor presente, para lo cual requiero saber proyectar y presupuestar.

Revelación

- Pérdidas por deterioro registradas en resultados
- Reversiones de pérdidas por deterioro
- Pérdidas por deterioro de activos revaluados
- Reversiones de pérdidas por deterioro de activos revaluados
- Eventos y circunstancias existentes
- Naturaleza del activo o unidad generadora de efectivo
- Valor utilizado para encontrar el importe recuperable
- Criterios utilizados para calcular el valor razonable
- Criterios utilizados para calcular el valor de uso

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.

BENEFICIOS A EMPLEADOS

Los beneficios sociales se deben clasificar en:

Beneficios a corto plazo:

- Sueldos, salarios y aportaciones a la seguridad social
- Ausencias remuneradas a corto plazo, este se medirá por el importe adicional no descontado que la entidad espera pagar como consecuencia de los derechos no usados que tiene acumulados al final del periodo sobre el que se informa y se presentará como un pasivo corriente en el periodo en que se informa
- Participaciones en ganancias e incentivos, este se reconocerá cuando la empresa tenga una obligación implícita de realizar estos pagos como resultado de un suceso pasado y cuando se pueda estimar fiablemente.
- Beneficios no monetarios a los empleados actuales (tales como asistencia médica, alojamiento, automóviles y entrega de bienes y servicios gratuitos o subvencionados).

Valuación

Se creará provisiones por vacaciones y fondos de reserva desde el primer día que el empleado haya comenzado a trabajar en la empresa.

Beneficios post-empleo

Estos son los beneficios a los que tiene derecho un empleado luego de transcurrido el tiempo de trabajo

Los beneficios post-empleo que se usará en la empresa será los planes de beneficios definidos que consiste en la jubilación patronal.

Valuación

Estos beneficios se reconocen como pasivo a medida que el empleado presta servicio a la empresa. Y se reconocerá como gasto cuando ya se empiece a realizar el desembolso de dinero.

Se creará provisión jubilación patronal por cada uno de los empleados que trabajan en la empresa desde el primer día que el haya comenzado en sus labores.

Revelaciones

Una entidad revelará la siguiente información sobre los planes de beneficios definidos

- Una descripción general del tipo de plan, que incluye la política de financiación.
- La política contable de la entidad para reconocer las ganancias y pérdidas actuariales (en resultados o como una partida de otro resultado integral) y el importe de las pérdidas y ganancias actuariales reconocidas durante el periodo.
- La fecha en la que se realizó la última valoración actuarial integral
- Una conciliación de los saldos de apertura y cierre de la obligación por beneficios definidos en los que se desglose:
 - Aportaciones
 - Beneficios pagados
 - Otros cambios en los activos del plan.
- Los importes de estos beneficios reconocidos como gastos
- Los importes de estos beneficios incluidos en activo
- Los principales supuestos actuariales utilizados.

Beneficios por terminación

Beneficios a los que tiene derecho un empleado cuando se da por terminado su contrato de trabajo.

Valuación

Estos beneficios se reconocerán como un pasivo/gasto en el momento que ocurra, siempre que la empresa se encuentre comprometida a prescindir del trabajador antes de la fecha normal de retiro o cuando se haya realizado una oferta para que el trabajador ponga su renuncia de manera voluntaria.

Revelación

- Naturaleza de los beneficios
- Política contable
- El importe de su obligación

IMPUESTO A LA RENTA Y PARTICIPACIÓN DE LOS TRABAJADORES DIFERIDO

Se reconocerá el impuesto y las participaciones de los trabajadores diferidas siguiendo el método del pasivo del balance general.

Revelación

Debe revelarse en el Balance General el Impuesto diferido (activo o pasivo) y en el cuerpo del Estado de Ganancias y Pérdidas por separado el gasto 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.

CONTINGENCIAS

Revelación

Se presentarán aquellas que adquieren el calificativo de posibles, clasificadas por tipo, distinguiendo entre tributarias, laborales, civiles, administrativas y otras, indicando la naturaleza de las contingencias, la opinión de la gerencia y sus efectos financieros probables, en todos los casos. En caso no se pueda estimar razonablemente el efecto financiero, se debe revelar el hecho y las circunstancias por las que no se puede determinar dicho efecto.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

La información que se revele en las notas a los Estados Financieros deberá considerar la siguiente estructura en el orden que se expone a continuación:

- a) Nota de operaciones, en esta se detallará cuando la norma lo requiera la naturaleza y sus principales actividades; el domicilio legal, incluyendo el correspondiente a sus áreas de operación o localización de facilidades; su forma legal, incluyendo el dispositivo o dispositivos de ley pertinentes a su creación o funcionamiento; la indicación de que es PYMES, y otra información breve sobre cambios fundamentales referidos a incrementos o disminuciones en su capacidad productiva, área de operaciones, entre otros;
- b) Nota de políticas contables;
- c) Notas de desagregación de la composición de rubros presentados en el Balance, incluyendo la información requerida por cada NIIF;
- d) Notas sobre otra información financiera no expuesta en el cuerpo de los estados financieros, como descripción de las cuentas patrimoniales, situación tributaria, contingencias y riesgos financieros.

PASIVOS

Reconocimiento

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

Valuación

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.

Clasificación

Las obligaciones acumuladas (o devengadas) se deben presentar integrando la partida correspondiente, mientras que las provisiones se deben presentar de forma separada.