

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS PARA LOS AÑOS TERMINADOS AL 2011 Y 2012

1. INFORMACIÓN GENERAL

La empresa, INMOBELLEVEU CIA. LTDA. fue constituida para satisfacer necesidades específicas del mercado ecuatoriano otorgando servicios de compra, venta, intermediación, mandato, permuta, adquisición, comodato, arrendamiento, anticresis, avalúos y peritajes, rehabilitación, promoción y venta de toda clase de inmuebles rústicos o urbanos.

Esta empresa clasificada según la Resolución de la Superintendencia de Compañías, como pequeña empresa se constituyó el 15 de febrero del 2012.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

2.1 Estado de Cumplimiento

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2012, han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Estos estados financieros presentan razonablemente la posición financiera al 31 de diciembre de 2012, los resultados de las operaciones y su flujo de efectivo por el año terminado a esa fecha.

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF requieren que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la Compañía, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros:

2.2 Bases de preparación

Los estados financieros de INMOBELLEVEU CIA. LTDA comprenden Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados Integrales, Estado de Evolución de Patrimonio y Estado de Flujo de Efectivo por el año terminado al 31-12-2012. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

2.3 Efectivo y Equivalentes e Efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses.

2.4 Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar, serán reconocidas y registradas al valor de las respectivas facturas de los clientes de acuerdo a la prestación del servicio y su medición posterior se efectuará al costo amortizado, utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

La recuperación de estos activos financieros será analizada periódicamente y de ser el caso se registrará una estimación por deterioro, para aquellas cuentas por cobrar calificadas como de dudosa recuperación, con cargo a los resultados del período.

Las cuentas por cobrar relacionadas han sido legalizadas mediante convenios establecidos entre las partes sobre los movimientos que registran dichas cuentas.

Las cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del Estado de Situación Financiera, que se clasifican como activos no corrientes.

2.5 Servicios y Otros pagos por anticipado

Se clasifican cualquier gasto o activo futuro que se ha pagado por anticipado y será reconocido como tal cuando se hayan devengado. Incluyen los Anticipos a Proveedores que se generan en cada ejercicio económico por los anticipos que realiza la compañía para las Obras en Construcción.

El valor de los Anticipos a Proveedores se revela en la Nota 3.2.

2.7 Impuesto a la Renta

El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. En este período la compañía ha generado una pérdida y no existen diferencias que pudieran dar lugar a diferencias temporarias deducibles ni tampoco imponibles. Todos los registros fueron sustentados de manera oportuna.

Con relación al pago del Anticipo de Impuesto a la Renta, de acuerdo a la disposición emitida por el SRI, las sociedades recién constituidas, que iniciaren actividades, estarán sujetas al pago de este anticipo después del quinto año de operación efectiva, por lo tanto nos encontramos exentos de este pago por el año 2012.

2.8 Otras Obligaciones corrientes

Se registran principalmente las obligaciones con la Administración Tributaria

correspondiente principalmente al IVA en ventas y Retenciones tanto de IVA como de Renta. Del mismo modo se registran las obligaciones corrientes con el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS) así como las provisiones a empleados y los dividendos por pagar a los accionistas.

Sin embargo hasta la fecha de corte de los estados financieros se han generado obligaciones de pago de retenciones en la fuente.

2.9 Anticipos de Clientes

Se registra la porción corriente de los fondos recibidos anticipadamente por parte de los clientes. Estos fondos serán reconocidos como ingresos cuando se transfiera el riesgo y el beneficio del activo vendido. Las ventas de la empresa se realizan solo a clientes dentro del país.

2.10 Cuentas por pagar No Corrientes

Se registran la proporción de los activos corrientes, provenientes de las obligaciones con accionistas y terceros.

2.11 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos de actividades ordinarias derivados de los contratos de construcción se reconocen de acuerdo con el método del porcentaje de realización, medido tomando como referencia el porcentaje de costos del contrato incurridos a la fecha en relación con el costo estimado del contrato para cada contrato.

Si el resultado de un contrato de construcción no puede calcularse con precisión, los ingresos de actividades ordinarias del contrato se reconocen en relación con los costos incurridos del contrato que probablemente puedan recuperarse.

Cuando sea probable que los costos totales del contrato vayan a exceder los ingresos de actividades ordinarias totales del contrato, las pérdidas esperadas se reconocen inmediatamente como un gasto.

Los ingresos por intereses son registrados sobre una base de tiempo, con referencia al capital pendiente y a la tasa de interés efectiva aplicable, la cual es la tasa de descuento

2.12 Costos y Gastos

Los costos y gastos se registran al costo. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, con el principio del devengo y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

2.13 Compensación de saldos y transacciones

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos.

3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

En la aplicación de las políticas contables de la Compañía, las cuales se describen en la Nota 2, la Administración debe hacer juicios, estimados y presunciones sobre los importes en libros de los activos y pasivos que aparentemente no provienen de otras fuentes. Las estimaciones y juicios asociados se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran como relevantes. Los resultados reales podrían diferir de dichos estimados.

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Las revisiones a las estimaciones contables son reconocidas en el período de la revisión y períodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

A continuación se presentan las estimaciones y juicios contables críticos que la Administración de la Compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

3.1. Efectivo y Equivalente de efectivo

El efectivo de la empresa están depositadas en una cuenta corriente (en dólares) del Banco Internacional en donde se manejan todas las transacciones de la operación de la compañía.

3.1. Cuentas por Cobrar

Al 31 de diciembre de 2012 las cuentas y documentos por cobrar presenta los siguientes saldos:

	Diciembre 31, 2012	Febrero 28, 2012
Cuentas por cobrar varias	5.109,11	
Cuentas por cobrar relacionados	200,00	
Otras Cuentas por Cobrar	14.523,26	
Saldo Neto	19.832,37	

No existe antigüedad de la cartera, por lo cual la compañía no ha determinado ninguna provisión por morosidad.

En las Otras cuentas por cobrar se destaca un valor de US\$7.616,88 relacionado con Garantías por Cobrar.

3.2. Servicios y otros pagos anticipados

Representan las cuentas por anticipos a Proveedores principalmente.

	Diciembre 31, 2012	Febrero 28,2012
Anticipo a Proveedores	36.844,96	-
Saldo Neto	36.844,96	0

3.3. Contratos en Curso

La compañía ha comenzado sus actividades en el año 2012 por lo cual no se registran los importes de los ingresos de actividades ordinarias de contratos reconocidos en el periodo.

El método que se utilizará para los ingresos es el del grado de realización del contrato en proceso.

En esta cuenta se registran todos los pagos que se han realizado para la inversión inicial.

3.4. Otras Obligaciones Corrientes

Se registran los pasivos con la Administración Tributaria principalmente por las retenciones de Impuestos que se cumplen y liquidan mensualmente., además de los beneficios corrientes con los empleados y otras cuentas por pagar corrientes:

Su detalle es el siguiente:

	Diciembre 31, 2012	Febrero 28,2012
Otras Obligaciones Corrientes		
Retencion en la Fuente	837,98	0
Retenciones de IVA	254,14	
Saldo Neto	1.092,12	0

3.5. Cuentas por Pagar Proveedores

Corresponden a pagos relacionados con Proveedores por concepto de construcciones en curso.

Los plazos de vencimiento de las cuentas por pagar a proveedores se extienden hasta 60 días contados a partir de la fecha de emisión de los respectivos documentos o facturas, no están sujetas a ningún descuento por pronto pago.

	Diciembre 31, 2012	Febrero 28,2012
Cuentas por Pagar Proveedores	6.732,45	0,00
Saldo Neto	6.732,45	0,00

3.6. Préstamos Accionistas

	Diciembre 31, 2012	Febrero 28,2012
Préstamo Atretoscana Cia. Ltda.	14.493,52	
Préstamo Aporte Socio Arq. M. B. Gudiño	100.000,00	
Préstamo Aporte Socio Arq. Veronica Proa	5.000,00	
Saldo Neto	119.493,52	

Los préstamos se encuentran respaldados con convenios en donde se incluyen plazos de pago. Dichas obligaciones no generan intereses.

3.7. Patrimonio

El capital se divide de acuerdo al siguiente cuadro:

	Diciembre 31, 2012	Febrero 28,2012
Patrimonio		
Belen Gudiño	180,00	
Veronica Proaño	110,00	
Atretoscana	110,00	
Saldo Neto	400,00	

3.8 Gastos por naturaleza

Un resumen de los gastos operativos reportados en los estados financieros (no consolidados) es como sigue:

	Diciembre 31, 2012	Febrero 28,2012
Honorarios	978,00	
Otros Pagos A P. N. Sin Docum	119,95	
Arriend D Bienes Inmueble Personas Nat	120,00	
Suministros Y Materiales	119,84	
Movilizacion	56,50	
Refrigerios/ Lunch Personal	817,97	
Gastos Legales	521,98	
Agua, Energia, Luz Y Telecomunicaciones	162,02	
Notarios Y Registradores De La Propiedad	168,63	
Retenciones Asumidas	141,57	
Multas	281,51	
Gasto Retenciones Fuente Iva Asumidas	13,36	
Intereses Y Comisiones Bancarias	459,27	
Intereses Pagados A Terceros	1.708,32	
Saldo Neto	5.668,92	

Los estados financieros correspondientes al año terminado el 31 de diciembre 2012 son los primeros que la Compañía ha preparado aplicando NIIF. Con fines comparativos, dichos estados financieros incluyen cifras correspondientes al 28 de febrero del 2012 y al terminado el 31 de diciembre 2012 .

Por IMOBELLEVEU CIA. LTDA

Lcda. Jhanet Cisneros
Contadora General