

BERINSERVI CIA. LTDA. BIENES RAICES Y AVALUOS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

NOTA 1 RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la NIIF 1, estas políticas han sido diseñadas en función a las NIIF vigentes al 31 de Diciembre de 2012 y aplicadas de manera uniforme a todos los años que se presentan en estos estados financieros

1.1.- Bases de Presentación de los Estados Financieros.- La Compañía prepara sus estados financieros en dólares de los Estados Unidos de América, moneda adoptada por la República del Ecuador en marzo del 2000, y sus registros son preparados a partir del 1 de enero del 2012 de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financieras (NIIF), y leyes promulgadas por el consejo de Normas de Contabilidad y hasta el 31 de diciembre del 2011 fueron elaborados con base a NEC emitidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y aprobadas por la Superintendencia de compañías.

1.2.- Transición a Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF": El 20 de Noviembre del 2008, la Superintendencia de Compañías, mediante Resolución No. 08.G.DSC.010 publicada en el R.O. No. 498, estableció un cronograma de aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" por medio del cual éstas normas entraron en vigencia a partir del 1 de enero del 2010 hasta el 1 de enero del 2012, progresivamente, dependiendo del grupo de empresas en que se ubique la compañía.

Para el caso de BERINSERVI CIA. LTDA. BIENES RAICES AVALUOS, por ser una empresa sujeta y regulada por la Superintendencia de Compañías, las NIIF entraron en vigencia a partir del 1 de enero del 2012, fecha en que las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) quedaron derogadas, y se establece el año 2011 como periodo de transición, para tal efecto la compañía elaboró y presentó sus estados financieros comparativos con observancia de las NIIF a partir del ejercicio económico del año 2012 en adelante.

El 23 de diciembre del 2009, la Superintendencia de compañías emitió la Resolución No.SC.DS.G.09.006 que fue emitida en el R.O. No. 94, mediante la cual se estableció un instructivo complementario destinado para la implementación de los principios contables (NIIF) para las entidades sujetas a su control y vigilancia.

En la actualidad, la Superintendencia de Compañías ha emitido la Resolución no.SC.Q.ICL.CPAIFRS.11.01 publicada en el R.O. No. 372 de enero 27 del 2011 y mediante la cual se establecen reformas a la resolución No. 08.G.DSC.010 de noviembre 20 del 2008, principalmente para las empresas que optaren por la inscripción en el Registro de Mercado de Valores, como también para aquellas entidades que componen el tercer grupo de NIIF y por la adopción de principios contables para las entidades calificadas como PYMES publicada en el registro Oficial No. 335 de diciembre 7 del 2010 de acuerdo a la normativa implantada por la Comunidad Andina

A la fecha de emisión de los estados financieros (31 de marzo del 2013), se han publicado por parte del Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés) mejoras a las normas contables existentes y las que no han entrado aún en aplicación (vigencia), sino a partir de las fechas futuras que en promedio determinan periodos económicos desde el 2011 y hasta el 2013 y cuyos impactos se radicalizan en la NIIF 7 y la NIIF 9, sin embargo EXPORIMCORP S.A. está en proceso de evaluar, las disposiciones de las nuevas normas contables y estima que los impactos no sean significativos para el desarrollo de las operaciones.

1.3.- Caja y Equivalentes del Efectivo- Para propósitos del estado de flujos de caja, la Compañía incluyó en esta cuenta los saldos de caja y bancos liquidables y convertibles en efectivo hasta 60 días.

1.4.- Cuentas por cobrar comerciales.- Inicialmente las cuentas por cobrar se reconocen a su valor razonable y subsecuentemente se valorizan al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva menos la provisión para cuentas incobrables, y no difieren en forma significativa de su valor razonable. La gerencia consideró no calcular la cartera a su valor razonable por considerar que era inmaterial dicho monto.

La Gerencia General de la compañía, al cierre de cada ejercicio económico y financiero, evalúa la existencia de evidencia objetiva del deterioro del valor de las cuentas por cobrar, manteniendo la política de registrar una estimación para cuentas de cobranzas dudosas con cargos a resultados del periodo, de acuerdo con la antigüedad de los saldos. La compañía no mantiene cobranzas judiciales, pero en caso de haberlo se incluye en la política una provisión para este tipo de cartera, y las cobranzas judiciales que presenten probabilidad de recuperación, se excluirán de dicha cuenta.

La compañía no ha realizado provisión para cuentas incobrables en el presente ejercicio, estimando que la provisión acumulada es suficiente para cubrir posibles contingencias de recaudo.

1.5.- Propiedades, y equipos.- El rubro de propiedades, y equipos se presenta al costo neto, que comprende el costo de adquisición del bien menos su respectiva depreciación acumulada, correspondiente a cada categoría de activo, y de ser aplicable, de la provisión por deterioro que se haya estimado.

La depreciación se calcula en base al método de línea recta y de acuerdo a las siguientes vidas útiles estimadas:

	LORTI	NIIF	
	<u>Años</u>	<u>Años</u>	<u>%</u>
Muebles y enseres	10	10	10

La vida útil y el método de depreciación se revisan periódicamente para asegurar que ambos sean consistentes con el patrón previsto de beneficios económicos futuros de las partidas de propiedades y equipos.

Cuando se venden o retiran los activos se elimina su costo y su depreciación acumulada y cualquier ganancia o pérdida que resulte de su disposición se incluye en el estado de resultados.

Los desembolsos incurridos después de que un activo ha sido puesto en uso se capitalizan como costo adicional de este activo únicamente cuando es probable que tales desembolsos resultaran en beneficios económicos futuros superiores al rendimiento normal evaluado originalmente para dicho activo. Los desembolsos por mantenimiento y reparaciones se reconocen como gasto en el período en que son incurridos.

1.6.- Instrumentos financieros no derivados.- Los instrumentos financieros no derivados presentados en el balance general, corresponden principalmente a los rubros efectivos, inversiones temporales, cuentas por cobrar, deuda a largo plazo, y cuentas por pagar. Estos instrumentos financieros son reconocidos a su valor razonable de adquisición más los costos directamente relacionados con su compra o emisión. Posteriormente a su reconocimiento inicial, los instrumentos financieros no derivados se valúan como se indica en las respectivas políticas contables más adelante.

Los instrumentos financieros se compensan cuando la compañía tiene el derecho legal de compensarlos y la gerencia tiene la intención de cancelarlos sobre una base neta, o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

Un detalle es el siguiente:

Efectivo en caja y bancos.- Para propósito de elaboración del estado flujo de efectivo, la compañía considera como equivalentes de efectivo las cuentas de caja y bancos.

Cuentas por cobrar.- Son registradas al costo, esto al momento de la negociación del ingreso y cuando es efectuada la transferencia al cliente de la totalidad de los riesgos y beneficios de la propiedad de los productos.

Cuentas por pagar.- Son registradas al costo, esto al momento de la negociación de la compra de materiales (bienes) y de la recepción de servicios (prestación de servicios profesionales), que son utilizados para el proceso productivo.

1.7.- Beneficios a empleados

Beneficios sociales de corto plazo.- Se registran en el rubro de pasivos acumulados del estado de situación financiera y corresponden principalmente a:

i.- **La participación de los trabajadores en las utilidades:** Calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación ecuatoriana vigente. La participación de los trabajadores se carga a los resultados del año y se presentan como parte del gasto administrativo y de ventas en función de la labor de la persona beneficiaria de este beneficio.

ii.- **Beneficios sociales (décimo tercer, décimo cuarto sueldo, y otros):** se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

1.8.- Reserva legal.- La ley de Compañías en la República del Ecuador requiere que el 10% de la utilidad neta anual sea apropiada como reserva legal, hasta que represente por lo menos el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentos de capital.

1.9.- Adopción por primera vez de las NIIF.- La compañía presentó sus primeros estados financieros bajo NIIF a partir del año 2012. De conformidad con lo establecido en la Resolución SC.G.I.CI.CPAIFRS.11.03, emitida por la Superintendencia de Compañías el 15 de marzo del 2011 y publicada en el Registro Oficial No. 419 del 4 de abril del 2011, los ajustes fueron registrados directamente en el patrimonio y su saldo acreedor no podrá ser distribuido a sus accionistas o socios, ni ser utilizado para futuros aumentos de capital en razón de que no corresponde a resultados operacionales. De presentarse saldo deudor este podrá ser compensado con los saldos acreedores de las cuentas reservas de capital y valuación o superávit por revaluación de inversiones.

1.10.- Reconocimiento de ingresos, costos y gastos.- La compañía reconoce sus ingresos cuando se efectúa la transferencia al cliente de la totalidad de los riesgos, beneficios y servicios sobre la propiedad del bien. Los descuentos y devoluciones se disminuyen de las ventas, así como también sus costos y gastos en función al método del devengado.

1.11.- Impuesto a la renta.- La ley Orgánica de Régimen Tributario Interno (LORTI) y su Reglamento de Aplicación Vigentes en la República del Ecuador, y con la puesta en marcha del Código Orgánico de la Producción Comercio e Inversiones publicado el 29 de diciembre del 2010, establecen que las sociedades pagarán sobre la renta imponible después de participación de empleados, la tarifa del 24% de impuesto a la renta, tarifa que disminuye al 15% en caso de reinversión total o parcial de tales utilidades. Durante los años 2012 y 2011, la compañía calculó y registro en resultados provisión para pago de impuesto a la renta aplicando la tasa del 23% y 24% respectivamente, nota 14. Con la puesta en marcha del Código Orgánico de la Producción Comercio e Inversiones publicado el 29 de diciembre del 2010, a través del R.O. No. 351, se contempla nuevas reducciones de impuesto a la renta, la misma que se aplicará en forma progresiva para los ejercicios fiscales terminados al 2012 y 2013 en 23% y 22%, respectivamente

El impuesto a la renta diferido se reconoce utilizando el método pasivo del balance general, el cual refleja los efectos de las diferencias temporales entre los saldos de activos y pasivos para fines contables y los determinados para fines tributarios. Los activos y pasivos por impuesto diferido se miden utilizando la tasa de impuesto que se espera aplicar a la renta imponible en los años en que estas diferencias se recuperen o liquiden. La medición de los activos y pasivos diferidos refleja las consecuencias tributarias derivadas de la forma en que la Compañía espera recuperar o liquidar el valor de sus activos y pasivos a la fecha del balance general.

Un pasivo por impuesto a la renta diferido se reconoce sin tomar en cuenta el momento en que se estime que las diferencias temporales se liquidarán. Un activo por impuesto a la renta diferido es reconocido cuando es probable que existan bases imponibles futuras suficientes para que el activo diferido se pueda aplicar. A la fecha del balance general, la Gerencia de la Compañía evalúa los activos diferidos no reconocidos y el saldo de los reconocidos.

Al 31 de diciembre del 2012, la compañía no ha calculado el impuesto diferido (activo o pasivo), sobre los instrumentos financieros, pues la administración considera que los efectos, son inmateriales en la presentación de los estados financieros en su conjunto

1.12.- Uso de estimaciones y supuestos.- La preparación de los estados financieros de acuerdo con las NIIF, requiere que la Gerencia efectúe ciertas estimaciones y supuestos contables inherentes a la actividad económica de la entidad que afectan las cifras reportadas de activos y pasivos, de ingresos y gastos, y la divulgación de hechos de importancia incluidos en las notas a los estados financieros. Los estimados y juicios realizados son continuamente revisados y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la consideración de eventos futuros que se consideran razonables en las circunstancias.

Los resultados finales podrían diferir de dichas estimaciones. La Gerencia de la Compañía no espera que las variaciones, si hubiera, tengan un efecto inmaterial sobre los estados financieros. Las estimaciones más significativas relacionadas con los estados financieros adjuntos se refieren a la provisión para cuentas de cobranza dudosa, la depreciación de propiedad, mobiliario y equipo, la amortización de cargos diferidos y los activos y pasivos diferidos por el impuesto a la renta. Cualquier diferencia de las estimaciones con los desembolsos reales posteriores es registrada en los resultados del año en que ocurre.