

FAMVILLA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

1 IDENTIFICACIÓN DE LA EMPRESA Y ACTIVIDAD ECONÓMICA.

Famvilla S. A. Es una compañía de nacionalidad Ecuatoriana, con domicilio en Quito de la República del Ecuador, cuyo objeto social, es la compra, venta y alquiler de bienes inmuebles.

- Estructura organizacional y societaria:

Famvilla S.A., cuenta con personería jurídica, patrimonio y autonomía administrativa y operativa propia. La Compañía tiene una estructura de tipo funcional, contando con áreas operativas - funcionales interrelacionadas.

- Representante legal:

Sr. José Eduardo Villaquirán Lebed, representa a la Compañía, está encargado de dirigir y administrar los negocios sociales, celebrar y ejecutar a nombre de la Compañía y representar a ésta en toda clase de actos y contratos, mantener el cuidado de los bienes y fondos de la Compañía, suscribir y firmar a nombre de la Compañía todas las escrituras públicas e instrumentos privados en los que consten actos y contratos que celebre la compañía; entre otros.

2 RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES.

Una descripción de las principales políticas contables adoptadas en la preparación de sus estos estados financieros se presenta a continuación:

2.1 Bases de preparación.

Los estados financieros de Famvilla S.A. Han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF-PYMES) e interpretaciones emitidas por el Comité de Interpretaciones de las Normas Internacionales de Información (CINIIF), emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB), así como, según los requerimientos y opciones informadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

2.2 Moneda funcional y de presentación.

Las cifras incluidas en estos estados financieros y en sus notas se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la Compañía opera. La moneda funcional y de presentación de la Compañía es el Dólar de los Estados Unidos de América.

2.3 Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes.

En el Estado de Situación Financiera Clasificado, los saldos se clasifican en función de sus vencimientos, como corriente con vencimiento igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha de cierre de los estados financieros y como no corriente, los mayores a ese periodo.

FAMVILLA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

2.4 Efectivo.

La Compañía considera como efectivo a los saldos en caja y bancos sin restricciones y todas las inversiones financieras de fácil liquidación pactadas a un máximo de noventa días, incluyendo depósitos a plazo. En el Estado de Situación Financiera Clasificado los sobregiros, de existir, se clasifican como obligaciones con instituciones financieras en el "Pasivo corriente".

2.5 Activos por impuestos corrientes.

Corresponden principalmente a: anticipos de impuesto a la renta, retenciones en la fuente y crédito tributario los cuales se encuentran valorizados a su valor nominal y no cuentan con derivados implícitos significativos que generen la necesidad de presentarlos por separado.

Las pérdidas por deterioro de impuestos a no recuperar se registran como gastos en el estado de resultados integrales por función, en base al análisis de recuperación o compensación de cada una de las cuentas por cobrar.

2.6 Propiedades, planta y equipos.

Se denomina propiedades, planta y equipo a todo bien tangible adquirido por la Compañía para el giro ordinario del negocio y que a criterio de la Administración de la Compañía cumpla con los requisitos necesarios para ser contabilizado como tal, el cual deberá ser controlado acorde con la normativa contable vigente.

Para que un bien sea catalogado como Propiedades, planta y equipos debe cumplir los siguientes requisitos:

- Que sean poseídos por la entidad para uso en la venta de los productos o para propósitos administrativos.
- Se espera usar durante más de un periodo.
- Que sea probable para la Compañía obtener futuros beneficios económicos derivados del bien.
- Que el costo del activo pueda medirse con fiabilidad.
- Que la Compañía mantenga el control de los mismos.

El costo inicial de las propiedades, planta y equipo representa el valor total de adquisición del activo, el cual incluye erogaciones que se incurrieron para dejarlo en condiciones para su utilización o puesta en marcha, así como, los costos posteriores generados por desmantelamiento, impacto ambiental, retiro y rehabilitación de la ubicación (si los hubiere).

Las propiedades, planta y equipo se contabilizan a su costo de compra menos la depreciación y deterioro, es decir, el "Modelo del Costo".

El costo de los elementos de la Propiedades, planta y equipos comprenden:

- a. Su precio de adquisición, incluidos los aranceles de importación y los impuestos indirectos no recuperables que recaigan sobre la adquisición, después de deducir cualquier descuento o rebaja del precio.

FAMVILLA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

- b. Todos los costos directamente atribuibles a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la gerencia.

Las pérdidas y ganancias por la venta de las propiedades, planta y equipo se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros neto del activo, es decir, costo menos depreciación acumulada y deterioro; cuyo efecto se registrará en el estado de resultados.

La vida útil de uso para las propiedades, planta y equipo se han estimado como sigue:

<u>Descripción</u>	<u>Vida útil</u>
Edificios	20
Muebles y enseres	10
Maquinaria y equipo	10
Equipos de computación	3
Vehículos	5

La depreciación es reconocida en los resultados con base en el método de depreciación lineal sobre las vidas útiles estimadas de cada elemento de las propiedades, planta y equipo. Los terrenos no están sujetos a depreciación alguna.

2.7 Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar.

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar corrientes se reconocen a su valor nominal, ya que su plazo medio de pago es reducido y no existe diferencia material con su valor razonable, además que un porcentaje importante de las compras realizadas, son pagadas de forma anticipada a sus proveedores.

Las cuentas por pagar comerciales incluyen aquellas obligaciones de pago con proveedores por bienes y servicios adquiridos en el curso normal de negocio.

Las otras cuentas por pagar corresponden principalmente a cuentas por pagar propias del giro del negocio, tales como: anticipos clientes, dividendos, obligaciones patronales y tributarias, las mismas que son reconocidas inicial y posteriormente a su valor nominal.

2.8 Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos.

El gasto por impuesto a la renta del periodo comprende al impuesto a la renta corriente y al impuesto diferido, las tasas de impuesto a las ganancias para el año 2012 es del 23%.

El gasto por impuesto a la renta corriente se determina sobre la base imponible y

FAMVILLA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

se calcula de acuerdo con las disposiciones legales y tributarias vigentes para cada período contable.

Los activos y pasivos por impuesto diferido, para el ejercicio actual son medidos al monto que se estima recuperar o pagar a las autoridades tributarias. Las tasas impositivas y regulaciones fiscales empleadas en el cálculo de dichos importes son las que están vigentes a la fecha de cierre de cada ejercicio, siendo de un 23%.

2.9 Capital suscrito.

El capital suscrito está constituido por acciones comunes autorizadas, suscritas y en circulación nominal, se clasifican como parte del patrimonio neto.

2.10 Estado de Flujos de Efectivo.

Bajo flujos originados por actividades de la operación, se incluyen todos aquellos flujos de efectivo relacionados con el giro del negocio, incluyendo además los intereses pagados, los ingresos financieros y en general, todos aquellos flujos que no están definidos como de inversión o financiamiento. Cabe destacar que el concepto operacional utilizado en este estado, es más amplio que el considerado en el estado de resultados.

2.11 Cambios en políticas y estimaciones contables.

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2.012, no presentan cambios en las políticas y estimaciones contables respecto al ejercicio anterior.

3 POLÍTICA DE GESTIÓN DE RIESGOS.

- Riesgo de tipo de cambio.

La Compañía no se ve expuesta a este tipo de riesgo, debido a que tanto sus compras como sus ventas son en dólares de los Estados Unidos de América (moneda funcional).

- Riesgo de pérdidas asociadas a la inversión de propiedades, planta y equipo.

La Compañía está expuesta a un riesgo normal, pese a contar con activos importantes, esto se debe a que tiene sus activos fijos asegurados contra siniestros, lo cual atenúa posibles pérdidas en las cuales incurrirá la Compañía en el caso de que exista un robo, incendio, etc.

4 EFFECTIVO.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011
Caja Bancos	2.376	0

FAMVILLA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

5 ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011
Crédito tributario a favor de la empresa (I. R.)	494	0

6 PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS.

Un detalle del costo de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011
<u>Propiedades, planta y equipos, neto</u>		
Edificios	12.490	12.490
Terrenos	8.280	8.280
	20.770	20.770

Un detalle de la depreciación acumulada y/o deterioro de esta cuenta es como sigue:

	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011
<u>Depreciación y deterioro de valor</u>		
Edificios	-3.797	-3.173
	-3.797	-3.173

7 INVERSIONES NO CORRIENTES.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011
Locales	220.000	220.000

FAMVILLA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

8 CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011
Locales	230,452	230,452

9 IMPUESTO A LAS GANANCIAS.

La provisión para el Impuesto a la Renta por los años terminados el 31 de diciembre de 2012, ha sido calculada aplicando la tasa del 23%.

La Disposición Transitoria primera del Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones (COPCI), publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 351, del 29 de diciembre de 2010, dispuso que el Impuesto a la Renta de sociedades se aplicará de la siguiente manera: para el ejercicio económico 2011, el porcentaje será del 24%, para el 2012 será del 23% y a partir del 2013 en adelante se aplicará el 22%.

10 PAGO MÍNIMO DE IMPUESTO A LA RENTA

Conforme a las reformas introducidas a la Ley de Régimen Tributario Interno, publicadas en el Suplemento del Registro Oficial No. 94 del 23 de diciembre de 2009, si el anticipo mínimo determinado en el ejercicio respectivo no es acreditado al pago del Impuesto a la Renta causado o no es autorizada su devolución por parte de la Administración Tributaria, se constituirá en pago definitivo de Impuesto a la Renta sin derecho a crédito tributario posterior.

11 CAPITAL SUSCRITO.

Al 31 de diciembre de 2012 está constituido por acciones comunes, autorizadas, suscritas y en circulación a valor nominal

12 CONTINGENTES.

Al 31 de diciembre del 2012, a criterio de la Administración de la Compañía no mantiene vigentes demandas laborales o de otras índoles significativas que deban ser consideradas como un activo o pasivo contingente.

13 SANCIONES.

13.1 De la Superintendencia de Compañías.

FAMVILLA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

No se han aplicado sanciones a Famvilla S.A., a sus Directores o Administradores, emitidas por parte de la Superintendencia de Compañías durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2.012.

14 HECHOS POSTERIORES A LA FECHA DE BALANCE.

Con posterioridad al 31 de diciembre de 2012 y hasta la fecha de emisión de estos estados financieros (Marzo, 2013), no se tiene conocimiento de otros hechos de carácter financiero o de otra índole, que afecten en forma significativa los saldos o interpretación de los mismos.

15 APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2012 han sido aprobados por la Administración con fecha 20 de Marzo del 2013.



SR. JOSE EDUARDO VILLAQUIRAN L.
GERENTE GENERAL



ING. WILSON CHAVEZ G.
CONTADOR