

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012.  
COMPAÑÍA: INMOBILIARIA ROSA AVELINA S.A. ROSVELINA**

**ACTIVO CORRIENTE**

**EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO.-**

---

La compañía INMOBILIARIA ROSA AVELINA S.A. ROSVELINA, registrará en efectivo o equivalente de efectivo partidas como: caja, caja chica, depósitos bancarios a la vista y de otras instituciones financieras, e inversiones a corto plazo de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor.

**Medición inicial**

Los equivalentes al efectivo se reconocerán por un período de vencimiento no mayor a 3 meses desde la fecha de adquisición.(Sección 7, p.7.2)

El efectivo se medirá al costo de la transacción. (Sección 11, p.11.13)

Para cada concepto de efectivo se mostrará dentro de los estados financieros en una cuenta específica que determine su condición y naturaleza dentro del activo corriente. (Sección4, p.4.5,d)

**Medición posterior**

INMOBILIARIA ROSA AVELINA S.A. ROSVELINA, revelará en los estados financieros o en sus notas: los saldos para cada categoría de efectivo por separado, el plazo de los equivalentes al efectivo, las tasas de interés y cualquier otra característica importante que tengan los depósitos a plazo.

Se revelará en las notas junto con un comentario a la gerencia, el importe de los saldos de efectivo y equivalentes al efectivo significativos mantenidos por la entidad que no están disponibles para ser utilizados por ésta. (Sección 7, p.7.21)

El saldo de la cuenta al 31 de diciembre de 2012 corresponde a:

<b>Detalle De Cuenta</b>	<b>Año 2012</b>
<b><u>Efectivo Y Equivalente De Efectivo</u></b>	
Caja - Bancos(1)	5,955.72
<b>TOTAL</b>	<b>5,955.72</b>

**(1).** Corresponde al dinero en efectivo al cierre del periodo de mayo ejercicio económico 2012.

**ACTIVOS FINANCIEROS.-**

---

La compañía INMOBILIARIA ROSA AVELINA S.A. ROSVELINA, registrará dentro de este rubro cualquier activo que posea un derecho contractual a recibir efectivo u otro activo financiero de otra entidad; o a intercambiar activos financieros o pasivos financieros con otra entidad, en condiciones que sean potencialmente favorables para la entidad; o un instrumento de patrimonio neto de otra entidad. Tales como: acciones y bonos de otras entidades, depósitos a plazo, derechos de cobro – saldos comerciales, otras cuentas por cobrar, etc.

INMOBILIARIA ROSA AVELINA S.A. ROSVELINA contabilizará los siguientes instrumentos financieros como aumentos financieros básicos de acuerdo con lo establecido en la Sección 11.8.

- Un instrumento de deuda (como una cuenta, pagaré o préstamo por cobrar o pagar) que cumpla las condiciones del párrafo 11.9.
- Un compromiso de recibir un préstamo que:
  - no pueda liquidarse por el importe neto en efectivo, y
  - cuando se ejecute el compromiso, se espera que cumpla las condiciones del párrafo 11.9.
- Una inversión en acciones preferentes no convertibles y acciones preferentes u ordinarias sin opción de venta.

### **Medición inicial**

Al reconocer inicialmente un activo un activo financiero o un pasivo financiero una entidad lo medirá al precio de la transacción (incluyendo los costos de transacción excepto en la medición inicial de los activos y pasivos financieros que se miden al valor razonable con cambios en resultados) excepto si el acuerdo constituye, en efecto una transacción de financiación. (Sección 11.13) una transacción de financiación puede tener lugar en relación a la venta de bienes o servicios, por ejemplo, si el pago se aplaza mas allá de los términos comerciales normales o se financia a una tasa de interés que no es una tasa de mercado. Si el acuerdo constituye una transacción de financiación, la entidad medirá el activo financiero o pasivo financiero al valor presente de los pagos futuros descontados a una tasa de interés de mercado para un instrumento de deuda similar.

### **Medición posterior**

Al final de cada periodo sobre el que se informa, una entidad medirá los instrumentos financieros de la siguiente forma, sin deducir los costos de transacción en que pudiera incurrir en la venta u otro tipo de disposición:

- a.) Los instrumentos de deuda que cumplan con las condiciones del párrafo 11.8 b.) se medirán al **costo amortizado** utilizando el **método de interés efectivo**. Los instrumentos de deuda que se clasifican como activo corriente o pasivos corrientes se medirán al importe no descontado del efectivo u otra contraprestación que se espera pagar o recibir, a menos que el acuerdo constituya, en efecto, una transacción de financiación. Si el acuerdo constituye una transacción de financiación, la entidad medirá el instrumento de deuda al valor presente de los pagos futuros descontados a una tasa de interés de mercado para un instrumento de deuda similar.
- b.) Los compromisos para recibir un préstamo que cumplan las condiciones del 11.8(c) se medirán al costo (que en ocasiones es cero) menos el deterioro del valor.
- c.) Las inversiones en acciones preferentes no convertibles y acciones ordinarias o preferentes sin opción de venta que cumplan las condiciones del párrafo 11.8(d) se medirán de la siguiente forma (los párrafos 11.27 a 11.33 proporcionan una guía sobre el valor razonable):
  - (i) Si las acciones cotizan en bolsa o su valor razonable se puede medir de otra forma con fiabilidad, la inversión se medirá al valor razonable cambios en el valor razonable reconocidos en el resultado.
  - (ii) Todas las demás inversiones se medirán al costo menos el deterioro del valor.

Para los instrumentos financieros de (a), (b) y (c)(ii) anteriores, debe evaluarse el deterioro del valor o la incobrabilidad. Los párrafos 11.21 a 11.26 proporcionan una guía.

#### **(-) PROVISIÓN POR DETERIORO.-**

---

En cada fecha de balance, una INMOBILIARIA ROSA AVELINA S.A. ROSVELINA. debe evaluar si existe evidencia objetiva de deterioro, el mismo que se mide cuando el valor en libros excede a su monto recuperable.

**Sección 11.22 NIIF para PYMES** *La evidencia objetiva de que un activo financiero o un grupo de activos está deteriorado incluye información observable que requiera la atención del tenedor del activo respecto a los siguientes sucesos que causan la pérdida:*

- (a) *Dificultades financieras significativas del emisor o del obligado.*
- (b) *Infracciones del contrato, tales como incumplimientos o moras en el pago de los intereses o del principal.*
- (c) *El acreedor, por razones económicas o legales relacionadas con dificultades financieras del deudor, otorga a éste concesiones que no le habría otorgado en otras circunstancias.*
- (d) *Pase a ser probable que el deudor entre en quiebra o en otra forma de reorganización financiera.*
- (e) *Los datos observables que indican que ha habido una disminución medible en los flujos futuros estimados de efectivo de un grupo de activos financieros desde su reconocimiento inicial, aunque la disminución no pueda todavía identificarse con activos financieros individuales incluidos*

#### **CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR.-**

---

La compañía INMOBILIARIA ROSA AVELINA S.A. ROSVELINA. reconocerá inicialmente al costo. Despues de su reconocimiento inicial, las cuentas por cobrar se medirán al costo amortizado, que es no es otra cosa que el cálculo de la tasa de interés efectiva, que iguala los flujos estimados con el importe neto en libros del activo financiero (VP).

Se registra una provisión por deterioro de las cuentas por cobrar comerciales cuando existe una evidencia objetiva de que la compañía no estará en capacidad de cobrar todos los saldos adeudados, de acuerdo con las condiciones originales de las partidas por cobrar. El monto de la provisión es la diferencia entre el valor según libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados a la tasa de interés efectiva. El monto de la provisión se reconoce en el estado de ganancias y pérdidas.

Como política de ventas y concesión de créditos INMOBILIARIA ROSA AVELINA S.A. ROSVELINA señala como una generalidad que las ventas deberán ser efectuadas en el ambiente más propicio y favorables para la compañía , en cuanto a precios, calidad, mecanismos de venta y seguridad en la transacción tanto de la venta como del cobro;

Todas las ventas a crédito serán aprobadas por la Gerencia General o funcionario designado por éste;

Dependiendo de la calidad del cliente se analizará el requerimiento de garantes, constitución de prendas u otras garantías reales.

El funcionario encargado de las ventas o cobranzas deberá obtener un listado actualizado a fin de efectuar las gestiones de cobro de manera oportuna.

Cualquier dificultad en el proceso de ventas y cobranzas debe ser reportada de manera inmediata a la Gerencia General.

- Las cobranzas serán depositadas en la cuenta corriente bancaria de la empresa en forma diaria y serán verificadas por una persona independiente.
- En forma mensual se emitirá un listado de cuentas por cobrar pendientes, detallando el nombre del cliente, saldo de la deuda y rangos de plazo establecidos en las políticas internas.
- El departamento de Contabilidad conciliará mensualmente sus registros contables con los detalles de ventas, costos de ventas y cuentas por cobrar.

#### **Medición inicial**

La entidad medirá las cuentas por cobrar inicialmente al precio de la transacción o valor razonable (Sección 11, p.11. 13)

#### **Medición Posterior**

Las cuentas por cobrar posteriormente se medirán al costo amortizado bajo el método del interés efectivo. (Sección 11, p. 11.14,

Las cuentas por cobrar que no tengan establecida una tasa de interés se medirán al importe no descontado del efectivo que se espera recibir. (Sección 11, p. 11.15)

Se revisarán las estimaciones de cobros, y se ajustará el importe en libros de las cuentas por cobrar para reflejar los flujos de efectivo reales y estimados ya revisados.(Sección 11, p.11.20)

Se dará de baja a la cuenta por cobrar si se expira o se liquidan los derechos contractuales adquiridos, ó que INMOBILIARIA ROSA AVELINA S.A. ROSVELINA, transfiera sustancialmente a terceros todos los riesgos y ventajas inherentes de las cuentas por cobrar. (Sección 11, p. 11.33)

En las notas explicativas se revelarán: las políticas adoptadas para la cuantificación de las cuentas por cobrar, el monto de las cuentas por cobrar comerciales a la fecha, el monto de la provisión para cuentas incobrables a la fecha de los estados financieros, y la composición de las cuentas por cobrar no comerciales, segregando las cuentas por cobrar. (Sección 8, p.8.5, b)

#### **(-) PROVISIÓN POR CUENTAS INCOBRABLES.-**

Cuando existe evidencia de deterioro de las cuentas por cobrar, el importe de esta cuenta se reducirá mediante una provisión, para efectos de su presentación en estados financieros. Se registrará la provisión por la diferencia entre el valor en libros de las cuentas por cobrar menos el importe recuperable de las mismas.

#### **Políticas de provisión para cuentas por cobrar:**

Con el fin de valorar adecuadamente el rubro de cuentas y documentos por cobrar de conformidad con los lineamientos establecidos en las NIIF para Pymes sección 11, se establece la

siguiente política para la determinación de las provisiones para cuentas incobrables, las mismas que deben ser registradas mensualmente:

#### **Para créditos a clientes (terceros)**

#### **Tabla de provisiones**

1 – 30 días
31 – 60 días
61 – 90 días
91 – 120 días
Más de 120 días

Porcentaje estimado por rango de entre 1 y 5% anual.

*Nota: Cualquier variación en los porcentajes estimados de provisiones serán autorizados únicamente por la Gerencia General.*

#### **Medición inicial**

Al final de cada período sobre el que se informa, INMOBILIARIA ROSA AVELINA S.A. ROSVELINA evaluará si existe evidencia objetiva de incobrabilidad y cuando exista, la entidad reconocerá inmediatamente una estimación para cuentas incobrables. (Sección 11, p.11.21)

Se medirá el valor por la estimación para cuentas incobrables a la fecha de los estados financieros de acuerdo a la diferencia resultante entre el importe en libros de la cuenta por cobrar y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados utilizando la fórmula de valor presente neto o valor futuro original de la cuenta por cobrar.(Sección 11, p.11.25)

#### **Medición posterior**

Cuando en períodos posteriores, el importe de la estimación de cuentas incobrables disminuya y pueda relacionarse objetivamente con un hecho ocurrido con posterioridad al reconocimiento de la primera estimación por incobrabilidad, revertirá la estimación reconocida con anterioridad y reconocerá el valor de la reversión en resultados inmediatamente. (Sección 11, p. 11.26)

En las notas explicativas se revelará: la política adoptada para la cuantificación de la estimación para cuentas incobrables y el monto de la provisión para cuentas incobrables a la fecha de los estados financieros.

El saldo de la cuenta al 31 de diciembre de 2012 corresponde a:

<b>Detalle De Cuenta</b>	<b>Año 2012</b>
<b><u>Activos financieros</u></b>	
Documentos y cuentas por cobrar clientes no relacionados	5,803.93
<b>TOTAL</b>	<b>5,803.93</b>

## **ACTIVO NO CORRIENTE**

### **PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO.-**

---

La compañía **INMOBILIARIA ROSA AVELINA S.A. ROSVELINA** registrará dentro de ese rubro los activos de los cuales sea probable obtener beneficios futuros, se esperan utilicen por más de un período y que el costo pueda ser valorado con fiabilidad, se lo utilicen en la producción o suministro de bienes y servicios, o se utilicen para propósitos administrativos. Incluye bienes recibidos en arrendamiento financiero. Al comienzo del plazo del arrendamiento financiero, se reconocerá, en el estado de situación financiera del arrendatario, como un activo y un pasivo por el mismo importe.

La depreciación se calcula usando el método de línea recta para distribuir el costo de cada activo durante su vida útil estimada, de la siguiente manera:

- |                             |            |
|-----------------------------|------------|
| • Edificios                 | 20-40 años |
| • Planta y maquinaria       | 10-15 años |
| • Equipos y vehículos       | 3-8 años   |
| • El terreno no se deprecia |            |

Las renovaciones significativas se deprecian durante la vida útil restante del activo correspondiente, o hasta la fecha en que se realice la siguiente renovación significativa, lo que ocurra primero.

Los costos de financiamiento incurridos para la construcción de cualquier activo se capitalizan durante el período de tiempo requerido para finalizar y preparar el activo para el uso que se tiene previsto. Otros costos financieros se registran como gastos al momento de incurrirse.

Así mismo esta política determinará los lineamientos que permitan el adecuado registro y control de transacciones relacionadas con propiedad, planta y equipo; y contar con claras definiciones sobre las adquisiciones, ventas, traspasos y normativa sobre el reconocimiento y medición de los activos fijos de la empresa, de conformidad con las NIIF para PYMES:

- Toda adquisición de activos fijos debe ser aprobada por el Gerente General o por un funcionario delegado por éste.
- Las adquisiciones de activos fijos mayores a US \$ 1.000,00 requerirán obligatoriamente de 3 cotizaciones de proveedores, a fin de seleccionar las mejores alternativas de calidad, costos y condiciones de compra.
- Los activos fijos deben estar debidamente codificados y se llevará un control detallado sobre el tipo de activo, ubicación y nombre del custodio a cargo del activo.
- Al menos en forma anual, el departamento de contabilidad deberá efectuar un inventario físico de los activos fijos a fin de conciliar con los registros contables.
- El departamento de contabilidad deberá disponer de un listado completo de los activos fijos, que sirva de soporte del balance general; así mismo llevará un detalle de los activos totalmente

depreciados, los cuales se darán de baja de las cuentas del balance y se controlarán en cuentas de orden.

**Sección 17.15 NIIF para PYMES** Una entidad medirá todos los elementos de propiedades, planta y equipo tras su reconocimiento inicial al costo menos la depreciación acumulada y cualesquiera pérdidas por deterioro del valor acumuladas. Una entidad reconocerá los costos del mantenimiento diario de un elemento de propiedad, planta y equipo en los resultados del periodo en el que incurra en dichos costos.

### **Aspectos contables y de control interno fundamentales**

- Todas las adquisiciones de activos fijos serán registrados al costo de compra, más cargos que sean directamente imputables a tales activos; tales como, aranceles, seguros, fletes y otros costos importación.
- La valoración subsecuente de la propiedad, planta y equipo; se efectuará conformidad con los siguientes criterios, de acuerdo a la naturaleza de los activos.
- El sistema seleccionado para la aplicación de la NIIF para Pymes sobre el reconocimiento y medición de los activos fijos, no podrá ser modificado de un período a otro.
- Cualquier diferencia por ajustes en la valoración de la propiedad, planta y equipo, al inicio del período de transición será ajustada contra cuentas patrimoniales.

### **Otros aspectos relevantes:**

Las diferencias generadas por los porcentajes de depreciación según las NIIF para Pymes y las establecidas por el SRI deberán ser controladas en cuentas de orden para efectos de incluir en la respectiva conciliación tributaria

#### **Medición Inicial**

**INMOBILIARIA ROSA AVELINA S.A. ROSVELINA** medirá inicialmente al costo los elementos de propiedad, planta y equipo, el cual comprenderá el precio de adquisición (honorarios legales y de intermediación, aranceles de importación e impuestos recuperables, después de deducir los descuentos), los costos atribuibles a la ubicación del activo en el lugar y condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista; y formará parte la estimación inicial de costos de desmantelamiento o retiro de un activo, así como la rehabilitación del lugar sobre el que se asienta. (Sección 17, p.17.9, 17.10)

La entidad medirá el costo de propiedad, planta y equipo al valor presente de todos los pagos futuros, si el pago se aplaza más allá de los términos normales de crédito. (Sección 17, p.17.13)

#### **Medición posterior**

**INMOBILIARIA ROSA AVELINA S.A. ROSVELINA** Medirá la propiedad, planta y equipo posterior a su reconocimiento al costo menos la depreciación acumulada y la pérdida por deterioro acumulada que haya sufrido dicho elemento. (Sección 17 p.17.15)

Si **INMOBILIARIA ROSA AVELINA S.A. ROSVELINA** Posee propiedad, planta y equipo que contiene componentes principales que reflejan patrones diferentes de consumo en sus beneficios económicos futuros, deberá reconocerse el costo inicial de la propiedad distribuido para cada uno de los elementos por separado. (Sección 17. P.17.16)

La empresa dará de baja en cuentas un activo de propiedad, planta y equipo que se encuentra en disposición o no se espera obtener beneficios económicos futuros por la disposición o uso del activo. (Sección 17, p.17.27)

**INMOBILIARIA ROSA AVELINA S.A. ROSVELINA** reconocerá la ganancia o pérdida por la baja en cuentas de un activo de propiedad, planta y equipo en el resultado del período contable que se produjo. (Sección 17, p.17.28)

La entidad revelará para cada una de las clasificaciones de propiedad, planta y equipo que la gerencia considera apropiada, la siguiente información: (Sección 17, p.17.31)

La base de medición utilizada, vida útil o vidas útiles de la propiedad, planta y equipo El importe en libros de la propiedad, planta y equipo, su depreciación acumulada y pérdida por deterioro del valor al principio y final del período contable que se informa.

Conciliación de los importes al inicio y final del período contable que se informa que muestre: adiciones, disposiciones, pérdidas por deterioro, depreciación y otros cambios.

#### **(-) DEPRECIACIÓN ACUMULADA.-**

---

Es el saldo acumulado a la fecha, de la distribución sistemática del importe depreciable de un activo a lo largo de su vida útil, considerando para el efecto el período durante el cual se espera utilizar el activo por parte de la entidad; o el número de unidades de producción o similares que se espera obtener del mismo por parte de la entidad.

**Sección 17.16 NIIF para PYMES** *Si los principales componentes de un elemento 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. Otros activos se depreciarán a lo largo de sus vidas útiles como activos individuales. Con algunas excepciones, tales como minas, canteras y vertederos, los terrenos tienen una vida ilimitada y por tanto no se deprecian.*

#### **Medición inicial**

**INMOBILIARIA ROSA AVELINA S.A. ROSVELINA** reconocerá el cargo por depreciación de la propiedad, planta y equipo que posee, en el resultado del período contable. (Sección 17, p.17.17)

La entidad reconocerá la depreciación de un activo de propiedad, planta y equipo, cuando dicho activo esté disponible para su uso, es decir, se encuentre en el lugar y en un contexto necesario para operar de la manera revista por la gerencia. (Sección 17, p.17.20)

### **Medición posterior**

La entidad deberá distribuir el valor de la depreciación de una propiedad, planta y equipo a lo largo de su vida útil, de una forma sistemática con relación al método de depreciación que se haya elegido para dicha propiedad. (Sección 17 p.17.18)

INMOBILIARIA ROSA AVELINA S.A. ROSVELINA determinará la vida útil de una propiedad, planta y equipo a partir de los factores como lo son la utilización prevista, el desgaste físico esperado, la obsolescencia, los límites o restricciones al uso del activo, entre otros. (Sección 17, p.17.21)

La empresa podrá elegir el método de depreciación para sus activos de propiedad, planta y equipo, que deberá ser el que mejor se ajusta a los beneficios económicos que se esperan obtener del activo, los métodos posibles incluyen: (Sección 17, p.17.22)

Método lineal

Método de unidades de producción

Método decreciente

Método de años dígitos

Cuando una propiedad, planta y equipo posea componentes principales se deberá registrar la depreciación de cada elemento por separado, a partir de la vida útil que la gerencia asignó, de acuerdo a los beneficios económicos que se esperan de ellos. (Sección 17, p.17.6)

## **(-) DETERIORO DEL VALOR DE PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO**

---

### **Medición inicial**

INMOBILIARIA ROSA AVELINA S.A. ROSVELINA registrará una pérdida por deterioro para una propiedad, planta y equipo cuando el valor en libros del activo es superior a su importe recuperable. (Sección 27, p.27.1)

La entidad reconocerá cualquier pérdida por deterioro de un activo de propiedad, planta y equipo en el resultado del período contable que se produzca. (Sección 27, p.27.6)

INMOBILIARIA ROSA AVELINA S.A. ROSVELINA realizará a la fecha sobre la que se informa en el período, una valuación para determinar la existencia de deterioro de valor; si existe, deberá estimar el importe recuperable de la propiedad, planta y equipo valuada. (Sección 27, p.27.7)

La compañía considerará los siguientes factores para indicio de la existencia de deterioro de valor: (Sección 27, p.27.9)

El valor del mercado ha disminuido

Cambios al entorno legal, económico o del mercado en el que opera

Tasa de interés del mercado se han incrementado

Evidencia de obsolescencia y deterioro físico

Cambios en el uso del activo

El rendimiento económico del activo se prevé peor de lo esperado.

### **Medición posterior**

INMOBILIARIA ROSA AVELINA S.A. ROSVELINA deberá revisar y ajustar la vida útil, el método de depreciación o el valor residual la propiedad, planta y equipo. (Sección 27, p.27.10)

INMOBILIARIA ROSA AVELINA S.A. ROSVELINA evaluará a la fecha sobre la cual se informan los estados financieros, los activos de propiedad, planta y equipo que en periodos anteriores se reconoció una pérdida por deterioro, la cual puede haber desaparecido o disminuido. (Sección 27, p.27.29)

La empresa reconocerá la reversión de pérdida por deterioro en el resultado del período contable en el cual se presentaron los indicios que ha desaparecido o disminuido. (Sección 27, p.27.30 b) )

Se reconocerá una revisión del deterioro del valor de la propiedad, planta y equipo, cuando se incremente el importe en libros al valor semejante del importe recuperable, ya que la valuación indicó que el importe recuperable había excedido el importe en libros. (Sección 27, p.27.30 b)

La entidad revelará para cada activo de propiedad, planta y equipo que ha presentado una pérdida por deterioro de valor la siguiente información: (Sección 27, p.27.32)

El importe de la pérdida por deterioro del valor o las reversiones reconocidas en resultados del período.

La partida o partidas del estado de resultados integral en la que se encuentra incluido el importe de la pérdida por deterioro o reversiones reconocidas.

El saldo de la cuenta al 31 de diciembre 2012 corresponde a:

<b>Detalle De Cuenta</b>	<b>Año 2012</b>
<b><u>Propiedad planta y equipo</u></b>	
Edificios	6.114,42
(-) Depreciación acumulada propiedades planta y equipo	-4.639,94
<b>TOTAL</b>	<b>1.474,48</b>

### **PATRIMONIO NETO**

#### **CAPITAL SUSCRITO O ASIGNADO.-**

La compañía INMOBILIARIA ROSA AVELINA S.A. ROSVELINA registrará el monto total del capital representado por acciones o participaciones en compañías nacionales, sean estas anónimas, limitadas o de economía mixta, independientemente del tipo de inversión y será el que conste en la respectiva escritura pública inscrita en el Registro Mercantil. También registra el capital asignado a sucursales de compañías extranjeras domiciliadas en el Ecuador.

#### **(-) CAPITAL SUSCRITO NO PAGADO, ACCIONES EN TESORERÍA.-**

La compañía INMOBILIARIA ROSA AVELINA S.A. ROSVELINA registrará el monto adeudado del capital, así como el valor de las acciones de propia emisión readquiridas por la entidad, para lo cual

deberá haber cumplido con lo dispuesto en el artículo 192 de la Ley de Compañías. Estas cuentas son de naturaleza deudora.

*Art. 192.- La compañía anónima puede adquirir sus propias acciones por decisión de la junta general, en cuyo caso empleará en tal operación únicamente fondos tomados de las utilidades líquidas y siempre que las acciones estén liberadas en su totalidad.*

*Mientras estas acciones estén en poder de la compañía quedan en suspenso los derechos inherentes a las mismas.*

*También se necesitará decisión de la junta general para que estas acciones vuelvan a la circulación*

La compañía no mantiene capital suscrito no pagado.

#### **Medición inicial**

El capital social se reconocerá cuando sean emitidas las acciones y otra parte esté obligada a proporcionar efectivo u otros recursos a la entidad a cambio de estas. (Sección 22, p.22.7)

Los instrumentos de patrimonio deberán de ser medidos al valor razonable del efectivo u otros recursos recibidos o por recibir, neto de los costos directos de emisión de los instrumentos de patrimonio. (Sección 22, p.22.8)

Si se aplaza el pago de las acciones y el valor en el tiempo del dinero es significativo, la medición inicial se realizará sobre la base del valor presente. (Sección 22, p.22.8)

INMOBILIARIA ROSA AVELINA S.A. ROSVELINA contabilizará los costos de una transacción como una deducción del patrimonio neto de cualquier beneficio fiscal relacionado. (Sección 22, p.22.9)

#### **Medición posterior**

La entidad reducirá del patrimonio el valor de las distribuciones a los propietarios, neto de cualquier beneficio fiscal relacionado. (Sección 22, p.22.17)

Las utilidades serán reconocidas al final del ejercicio contable INMOBILIARIA ROSA AVELINA S.A. ROSVELINA revelará en las notas: el número de acciones autorizadas por la entidad; las acciones emitidas y pagadas totalmente, así como las emitidas pero aún no pagadas en su totalidad; el valor nominal de las acciones, o el hecho de que no tengan valor nominal; una conciliación entre el número de acciones en circulación al principio y al final del período; derechos, privilegios y restricciones correspondientes a cada clase de acciones, incluyendo los que se refieran a las restricciones que afecten a la distribución de dividendos y al reembolso del capital; las acciones cuya emisión está reservada como consecuencia de la existencia de opciones o contratos para la venta de acciones, describiendo las condiciones e importes. (Sección 4, p 4.12)

---

#### **RESERVAS.-**

Representan apropiaciones de utilidades, constituidas por Ley, por los estatutos, acuerdos de accionistas o socios para propósitos específicos de salvaguarda económica.

## **RESERVA LEGAL.-**

---

De conformidad con los artículos 109 y 297 de la Ley de Compañías, la compañía INMOBILIARIA ROSA AVELINA S.A. ROSVELINA. reservará un 5 por ciento de las utilidades líquidas anuales que reporte la entidad.

*Art. 109.- La compañía formará un fondo de reserva hasta que éste alcance por lo menos al veinte por ciento del capital social.*

*En cada anualidad la compañía segregará, de las utilidades líquidas y realizadas, un cinco por ciento para este objeto.*

*Art. 297.- Salvo disposición estatutaria en contrario de las utilidades líquidas que resulten de cada ejercicio se tomará un porcentaje no menor de un diez por ciento, destinado a formar el fondo de reserva legal, hasta que éste alcance por lo menos el cincuenta por ciento del capital social.*

## **RESERVAS FACULTATIVA, ESTATUTARIA.-**

---

Se forman en cumplimiento del estatuto o por decisión voluntaria de los socios o accionistas.

## **RESULTADOS ACUMULADOS**

### **GANANCIAS ACUMULADAS.-**

---

Contendrá las utilidades netas acumuladas, sobre las cuales los socios o accionistas no han dado un destino definitivo.

### **(-) PÉRDIDAS ACUMULADAS.-**

---

La compañía INMOBILIARIA ROSA AVELINA S.A. ROSVELINA registrará las pérdidas de ejercicios anteriores, que no han sido objeto de absorción por resolución de junta general de accionistas o socios.

El saldo de la cuenta al 31 de diciembre de 2012 es:

<b>Detalle De Cuenta</b>	<b>Año 2012</b>
<b><u>Patrimonio</u></b>	
Capital suscrito	1.480,00
Reserva legal	740,00
Otras reservas	11.625,62
Resultados acumulados	(305,77)
Resultado del ejercicio	(305,72)
<b>TOTAL</b>	<b>13.234,13</b>

## **RESULTADOS DEL EJERCICIO**

### **PREPARACION Y PRESENTACIÓN DEL ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL**

INMOBILIARIA ROSA AVELINA S.A. ROSVELINA podrá mostrar el rendimiento de la empresa mediante la elaboración de:

1. **Un único estado**, elaborando el estado de resultado integral, en cuyo caso presentará todas las partidas de ingreso y gasto reconocidas en el periodo. (Sección 5, p.5.2, (a))
2. **Dos estados**, mediante el estado de resultados y el estado de resultado integral, en cuyo caso el estado de resultados presentará todas las partidas de ingreso y gasto reconocidas en el período excepto las que estén reconocidas en el resultado integral total fuera del resultado, tal y como permite y requiere la NIIF. (Sección 5, p.5.2, (b))

Un cambio del enfoque de un único estado al enfoque de dos estados o viceversa es un cambio de política contable. (Sección 5, p.5.3)

## **INGRESOS**

La compañía INMOBILIARIA ROSA AVELINA S.A. ROSVELINA registrará como ingreso los generados de actividades ordinarias como las ganancias que surgen en el curso de las actividades ordinarias de la entidad, y corresponden a una variada gama de denominaciones, tales como ventas, honorarios, intereses, dividendos, alquileres y regalías. Son ganancias otras partidas que, cumpliendo la definición de ingresos, pueden o no surgir de las actividades ordinarias llevadas a cabo por la entidad. Las ganancias suponen incrementos en los beneficios económicos y, como tales, no son diferentes en su naturaleza de los ingresos de actividades ordinarias. Los ingresos se registrarán en el período en el cual se devengan.

Los ingresos por ventas y servicios se reconocen acumulativamente, netos de devoluciones, descuentos, provisiones y rebajas. Los ingresos por venta de productos se reconocen cuando el título pasa al cliente, que ocurre generalmente con el envío de los productos. Los ingresos por servicios se registran cuando se prestan dichos servicios. Los ingresos por contratos a largo plazo se reconocen usando el método de porcentaje de finalización. Los ingresos también incluyen cantidades recibidas por arrendamientos financieros netos de depreciación, así como ingresos por arrendamientos operativos de activos de la compañía.

### **INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS.-**

---

La compañía INMOBILIARIA ROSA AVELINA S.A. ROSVELINA registrará como ingreso de actividades ordinarias todos aquellos que surgen en el curso de las actividades ordinarias de la entidad y adoptan una gran variedad de nombres, tales como ventas, comisiones, intereses, dividendos y regalías.

### **VENTA DE BIENES.-**

---

La compañía INMOBILIARIA ROSA AVELINA S.A. ROSVELINA registrará los ingresos procedentes de la venta de bienes, y de acuerdo a la norma deben ser reconocidos y registrados en los estados financieros cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones: (a) la entidad ha

transferido al comprador los riesgos y ventajas, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes; (b) la entidad no conserva para sí ninguna implicación en la gestión corriente de los bienes vendidos, en el grado usualmente asociado con la propiedad, ni retiene el control efectivo sobre los mismos; (c) el importe de los ingresos de actividades ordinarias pueda medirse con fiabilidad; (d) es probable que la entidad reciba los beneficios económicos asociados con la transacción; y, (e) los costos incurridos, o por suceder, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad.

**Sección 23.10 NIIF para PYMES** Una entidad reconocerá ingresos de actividades ordinarias procedentes de la venta de bienes cuando se satisfagan todas y cada una de las siguientes condiciones:

- (a) La entidad haya transferido al comprador los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad de los bienes.
- (b) La entidad no conserve ninguna participación en la gestión de forma continua en el grado usualmente asociado con la propiedad, ni retenga el control efectivo sobre los bienes vendidos.
- (c) El importe de los ingresos de actividades ordinarias pueda medirse con fiabilidad.
- (d) Sea probable que la entidad obtenga los beneficios económicos asociados de la transacción.
- (e) Los costos incurridos, o por suceder, en relación con la transacción puedan ser medidos con fiabilidad.

### **Aspectos contables y de control interno fundamentales**

1. Todas las ventas deben ser facturadas y contabilizadas al momento de la entrega de las mercaderías;
2. El registro contable de las ventas se debe realizar el propio día de la transacción.
3. En forma diaria se deberá cruzar el resumen de ventas con las facturas correspondientes y con el comprobante de contabilización.

### **OTROS INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS.-**

---

La compañía INMOBILIARIA ROSA AVELINA S.A. ROSVELINA incluirá el monto de otros ingresos ordinarios que no estuvieran descritos en los anteriores.

### **COSTO DE VENTAS Y PRODUCCION.-**

---

La compañía INMOBILIARIA ROSA AVELINA S.A. ROSVELINA registrará el costo de las obras terminadas, que comprende todos los costos derivados de la adquisición y transformación, así como otros costos indirectos de producción necesarios para su venta.

### **Aspectos contables y de control interno fundamentales**

La compañía por decisión de la gerencia registra los costos directamente a sus resultados llevando sus inventarios de forma extracontable

#### **MATERIALES UTILIZADOS O PRODUCTOS VENDIDOS.-**

La compañía **INMOBILIARIA ROSA AVELINA S.A. ROSVELINA** registrará todos aquellos materiales e insumos requeridos durante el proceso de elaboración de la obra, así como el costo de productos terminados vendidos durante el periodo.

#### **MANO DE OBRA DIRECTA.-**

La compañía INMOBILIARIA ROSA AVELINA S.A. ROSVELINA registrará el costo de sueldos y beneficios por los operarios que contribuyen al proceso productivo.

#### **MANO DE OBRA INDIRECTA.-**

La compañía INMOBILIARIA ROSA AVELINA S.A. ROSVELINA registrará el costo de sueldos y beneficios de la mano de obra consumida de personal que sirven de apoyo en la producción.

#### **OTROS COSTOS INDIRECTOS DE FABRICACION.-**

La compañía INMOBILIARIA ROSA AVELINA S.A. ROSVELINA registrará todos aquellos costos que no se relacionan directamente con la manufactura, pero contribuyen y forman parte del costo de producción.

La compañía por decisión de la gerencia registra los costos directamente a sus resultados llevando sus inventarios de forma extracontable

#### **GANANCIA BRUTA.-**

La compañía INMOBILIARIA ROSA AVELINA S.A. ROSVELINA registrará la diferencia de los ingresos de operaciones continuadas menos los costos y gastos, antes del cálculo de la participación trabajadores e impuesto a la renta.

#### **OTROS INGRESOS.-**

La compañía INMOBILIARIA ROSA AVELINA S.A. ROSVELINA registrará otros ingresos que no son del curso ordinario de las actividades de la entidad, entre los que se incluyen: dividendos para empresas que no son holding, ingresos financieros, etc.

#### **GASTOS**

INMOBILIARIA ROSA AVELINA S.A. ROSVELINA incluirá tanto las pérdidas como los gastos que surgen en las actividades ordinarias de la entidad. Entre los gastos de la actividad ordinaria se encuentran, por ejemplo, el costo de las ventas, los salarios y la depreciación. Usualmente, los gastos toman la forma de una salida o depreciación de activos, tales como efectivo y otras partidas equivalentes al efectivo, inventarios o propiedades, planta y equipo. Son pérdidas otras partidas que, cumpliendo la definición de gastos, pueden o no surgir de las actividades ordinarias de la entidad. Incluye todos los gastos del periodo de acuerdo a su función distribuidos por: gastos de venta, gastos de administrativos, gastos financieros y otros gastos. Los gastos deben ser reconocidos de acuerdo a la base de acumulación o devengo.

## **GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA DE OPERACIONES CONTINUADAS.-**

---

Es el importe residual que queda tras haber deducido de los ingresos los gastos, antes de la deducción de participación trabajadores e impuesto a la renta.

### **(-) 15% PARTICIPACIÓN TRABAJADORES.-**

---

La compañía **INMOBILIARIA ROSA AVELINA S.A. ROSVELINA** registrará el valor de la participación en ganancias de operaciones continuadas a favor de trabajadores, de conformidad con el Código de Trabajo.

## **GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE IMPUESTOS.-**

---

Es el importe residual de la ganancia en operaciones continuadas que queda tras haber deducido de los ingresos los gastos, antes de la deducción de impuesto a la renta.

### **(-) IMPUESTO A LA RENTA.-**

---

Es el impuesto corriente o la cantidad a pagar (recuperar) por el impuesto a las ganancias relativo a la ganancia (pérdida) fiscal del periodo en operaciones continuadas.

*NIC 12, p.5 Se reconocerá un pasivo de naturaleza fiscal por causa de cualquier diferencia temporaria imponible, a menos que la diferencia haya surgido por:*

- *el reconocimiento inicial de una plusvalía; o*
- *el reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción que:*
- *no es una combinación de negocios; y*
- *en el momento en que fue realizada no afectó ni a la ganancia contable ni a la ganancia (pérdida) fiscal.*

El resultado de la compañía al 31 de diciembre de 2013 está compuesto por lo siguiente:

<b>Detalle De Cuenta</b>	<b>Año 2012</b>
<b><u>Gastos</u></b>	
Depreciación planta y equipo	305,72
<b><u>TOTAL</u></b>	<b><u>305,72</u></b>

## **CONCLUSIONES**

Al hacer un análisis teórico de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), notamos una gran diferencia con los PCGA, que se utilizaba anteriormente. Estas nuevas normas buscan reflejar un saldo real acorde al mercado, en sus libros.

Las NIIF'S, dan un claro detalle para cada una de las cuentas de activo, pasivo y patrimonio; de cómo se debe contabilizar en su reconocimiento inicial, posterior, manteniendo siempre el criterio de valor razonable.

Indicamos que la gerencia y los profesionales contables han cumplido con las Normas de Información Financiera Aplicadas y en aquellas partidas que no fueron aplicadas que existen una aplicación contable en relación a los principios de contabilidad Generalmente aceptados.