

INMOBILIARIA VASPON S.A.

Notas explicativas a los estados financieros por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2012

1.- INFORMACION GENERAL

La empresa **INMOBILIARIA VASPON S.A.**, fue constituida en la ciudad de Guayaquil, el 09 de diciembre de 1991. El domicilio de su sede social y principal es en la provincia del Guayas en la Ciudad de Duran km.3.5 Vía Duran Boliche mz 501 No. 5. Su actividad principal es el alquiler de bienes inmuebles.

2.- PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

Declaración de cumplimiento

El 20 de Noviembre del 2008, Ante el pedido del Gobierno Nacional de prorrogar la entrada en vigencia de las NIIF, para permitir que los empresarios del país puedan enfrentar de mejor manera los posibles impactos de la crisis financiera global, la Superintendencia de Compañías mediante Resolución No. 08.G.DSC.010, resolvió establecer un cronograma de aplicación obligatoria de las NIIF por parte de las compañías y entes sujetos al control y vigilancia de la (SIC), en tres grupos: INMOBILIARIA VASPON S.A., se encuentra en el grupo 3.

GRUPO : 1	GRUPO : 2	GRUPO : 3
<i>Compañías y entes sujetos y regulados por la Ley de Mercado de Valores, así como todas las compañías que ejercen actividades de Auditoría Externa.</i>	<i>Compañías que tengan activos totales, iguales o superiores a US\$ 4,000.000,00 al 31 de diciembre del 2007 ; las compañías Holding, que voluntariamente hubieren formado grupos empresariales ; las compañías de economía mixta, sociedades y entidades del sector público, sucursales de compañías extranjeras u otras compañías extranjeras estatales, paraestatales, privadas o mixtas, organizadas como personas jurídicas y sus asociaciones.</i>	<i>Compañías PYMES, no consideradas en los dos grupos anteriores</i>

INMOBILIARIA VASPON S.A., al encontrarse en el grupo 3, aplico las NIIF a partir del 1 de enero del 2012, para tal efecto, se ha considerado que el periodo de transición es el año 2011 y realizo conciliaciones del patrimonio y estado de resultados al 1 de enero del 2011, fecha en que inicio el periodo de transición y culmino el 31 de diciembre del mismo año.

Notas explicativas a los estados financieros por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2012

En concordancia a lo requerido por la Sección 35 de la NIIF PARA PYMES: “Transición a la NIIF PARA PYMES”, los estados financieros de la Compañía por el año terminado el 31 de diciembre del 2011 (período de transición), han sido ajustados al 1 de enero del 2012 a NIIF, con el propósito de ser utilizados exclusivamente en el proceso de aplicación de las NIIF para los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2012 y puedan constituir ambos períodos una base comparativa uniforme. Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2011 reportados a la Superintendencia de Compañías del Ecuador y Servicio de Rentas Internas (SRI), fueron preparados de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad - NEC, las cuales difieren en ciertos aspectos con las NIIF.

Los presentes estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2012, constituyen los primeros estados financieros de la Compañía preparados de acuerdo con NIIF PARA PYMES, su adopción es integral, explícita, sin reservas y su aplicación es uniforme en los ejercicios económicos que se presentan adjuntos.

La preparación de los presentes estados financieros de acuerdo con NIIF PARA PYMES requiere que la Administración de la Compañía utilice ciertos estimados contables críticos y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la Compañía, con el objeto de definir la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros y su aplicación en las políticas contables de la Compañía. Las áreas que involucran mayor grado de juicio o complejidad o áreas en las que los supuestos y estimados son significativos para los estados financieros, son descritos más adelante. Las estimaciones y supuestos utilizados están basados en el mejor conocimiento por parte de la Administración de los hechos actuales, sin embargo, los resultados finales podrían variar en relación con los estimados originales debido a la ocurrencia de eventos futuros.

Base de presentación

Los estados financieros fueron preparados de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) hasta el 31 de diciembre del 2011, que luego de haber finalizado el periodo de transición por conversión de NEC a NIIF los registros contables se ajustaron en base a NIIF PARA PYMES periodo en el cual tuvo inicio el 01 de enero de 2012

Moneda funcional

Los estados financieros adjuntos de la Compañía están expresados en Dólares de los Estados Unidos de América, moneda adoptada por la República del Ecuador en marzo del 2000. Consecuentemente, la moneda funcional del ambiente económico primario donde opera la Compañía y la moneda de presentación de las partidas incluidas en los estados financieros, es el Dólar de los Estados Unidos de América.

INMOBILIARIA VASPON S.A.

Notas explicativas a los estados financieros por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2012

Reconocimiento de Ingresos y Gastos

La compañía reconoce sus ingresos por alquileres de bienes inmuebles relacionados con su actividad principal, a través del método devengado. Los gastos se registran en el momento que se incurren.

Propiedades de Inversión

Son propiedades (terrenos o edificios, o partes de un edificio, o ambos) que se mantienen por la compañía para obtener rentas, plusvalías o ambas, y no para:

- (a) su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, o para fines administrativos, o
- (b) su venta en el curso ordinario de las operaciones.

Medición en el reconocimiento inicial

La entidad mide las propiedades de inversión por su costo en el reconocimiento inicial. El costo de una propiedad de inversión comprada comprende su precio de compra y cualquier gasto directamente atribuible, tal como honorarios legales y de intermediación, impuestos por la transferencia de propiedad y otros costos de transacción.

Medición posterior al reconocimiento

Las propiedades de inversión cuyo valor razonable se puede medir de manera fiable sin costo o esfuerzo desproporcionado, se medirán al valor razonable en cada fecha sobre la que se informa, reconociendo en resultados los cambios en el valor razonable. La entidad contabilizará todas las demás propiedades de inversión como propiedades, planta y equipo, utilizando el modelo de costo depreciación-deterioro del valor de la Sección 17.

Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

La mayoría de las ventas se realizan con condiciones de crédito normales, y los importes de las cuentas por cobrar no tienen intereses. Al final de cada periodo sobre el que se informa, los importes en libros de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables. Si es así, se reconoce inmediatamente en resultados una pérdida por deterioro del valor.

Acreeedores comerciales

Los acreedores comerciales son obligaciones basadas en condiciones de crédito normales y no generan intereses.

Sobregiros y préstamos bancarios

Los gastos por intereses se reconocen sobre la base del método del interés efectivo y se incluyen en los costos financieros.

INMOBILIARIA VASPON S.A.

Notas explicativas a los estados financieros por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2012

Participación de los Trabajadores en las Utilidades

De acuerdo con la disposición del Régimen Laboral Ecuatoriano en su Art. 97 párrafo 2°, determinan que las Sociedades pagarán a sus trabajadores el 15% de la utilidad obtenida en el ejercicio económico que corresponda.

Provisión para Impuesto a la Renta

La empresa en cumplimiento a la Ley de Régimen tributario Interno y su Reglamento de aplicación, procede al cálculo del Impuesto a la renta anual. En el 2012 la tasa del impuesto fue del 23%.

Estados financieros comparativos

Los estados financieros del ejercicio económico 2012 están presentados en forma comparativa con el ejercicio económico 2011 conforme lo requiere la NIIF, sin embargo debemos resaltar que las cifras del año 2011 se exponen bajo Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC.

3.- EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

El siguiente es un resumen del Efectivo y Equivalentes de Efectivo, al 31 de diciembre del 2012 y 2011:

	<u>Saldos NEC al</u> <u>31-12-2011</u>	<u>Ajustes NIIF</u>	<u>Movimientos del</u> <u>año, Neto</u>	<u>Saldos NIIF al</u> <u>31-12-2012</u>
	(Expresado en US Dólares)			
Caja	586.13	-	(396.54)	189.59
Total:	586.13	-	(396.54)	189.59

Corresponde al efectivo disponible en Caja, según arquezos de caja respectivas.

INMOBILIARIA VASPON S.A.

Notas explicativas a los estados financieros por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2012

4.- ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

El siguiente es un resumen de los Activos por Impuestos Corrientes, al 31 de Diciembre del 2012 y 2011:

	<u>Saldos NEC al 31-12-2011</u>	<u>Ajustes NIIF</u>	<u>Movimientos del año, Neto</u>	<u>Saldos NIIF al 31-12-2012</u>
	(Expresado en US Dolares)			
Credito tributario a favor RENTA	24.64		536.80	561.44
Total:	24.64	-	536.80	561.44

5.- OTROS ACTIVOS CORRIENTES

El siguiente es un resumen de Otros activos corrientes, al 31 de diciembre del 2012 y 2011:

	<u>Saldos NEC al 31-12-2011</u>	<u>Ajustes NIIF</u>	<u>Movimientos del año, Neto</u>	<u>Saldos NIIF al 31-12-2012</u>
	(Expresado en US Dólares)			
Otros activos corrientes	1,345.00	-	-	1,345.00
Total:	1,345.00	-	-	1,345.00

6.- PROPIEDADES DE INVERSION

El siguiente es un resumen de Propiedades de inversión, al 31 de Diciembre del 2012 y 2011:

	<u>Saldo 31-dic-11</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Reclasificac</u>	<u>Ventas</u>	<u>Saldo 31-dic-12</u>
Bien inmueble (Salinas)	-	-	130,846	-	130,846
Total Costo	-	-	130,846	-	130,846
Total:	-	-	130,846	-	130,846

Corresponde a una reclasificación del bien inmueble registrado en los libros contables como un activo fijo hasta el 31 de diciembre de 2011, pero que de acuerdo al reconocimiento y medición posterior que se originó por el estudio previo de un nuevo reconocimiento del bien, la administración determino que dicho bien sea registrado su saldo como propiedades de inversión, dando cumplimiento a la nueva normativa internacional vigente (NIIF para PYMES)

INMOBILIARIA VASPON S.A.

Notas explicativas a los estados financieros por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2012

7.- OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

El siguiente es un resumen de Otras Obligaciones Corrientes, al 31 de Diciembre del 2012 y 2011:

	<u>Saldos NEC al</u> <u>31-12-2011</u>	<u>Ajustes</u> <u>NIIF</u>	<u>Movimientos</u> <u>del año, Neto</u>	<u>Saldos NIIF al</u> <u>31-12-2012</u>
			(Expresado en US Dolares)	
IMPUESTO A LA RENTA	70.98		383.99	454.97
Total:	70.98	-	383.99	454.97

8.- OTRAS CUENTAS POR PAGAR NO CORRIENTE

El siguiente es un resumen de Otras Cuentas por pagar, al 31 de Diciembre del 2012 y 2011:

	<u>Saldos NEC al</u> <u>31-12-2011</u>	<u>Ajustes</u> <u>NIIF</u>	<u>Movimientos</u> <u>del año, Neto</u>	<u>Saldos NIIF al 31-12-</u> <u>2012</u>
			(Expresado en US Dolares)	
Accionistas por pagar	130,846.43	-	3,100.00	127,746.43
Total:	<u>130,846.43</u>	-	<u>3,100.00</u>	<u>127,746.43</u>

Corresponde a préstamos de accionistas otorgados para capital de trabajo de la empresa y no generan intereses ni fecha específica de vencimiento.

9.- CAPITAL SOCIAL

Al 31 de Diciembre del 2012 y 2011 el Capital Social está constituido por 800 acciones, suscritas al valor nominal de US\$.1,00 cada una, cuyo detalle se muestra a continuación:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
		(Dólares)
Fundacion FILSEVAL	799	799
Calero Vascones Maria Beatriz	1	1
Total:	<u>800</u>	<u>800</u>

Notas explicativas a los estados financieros por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2012

10.- APLICACIÓN DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA PARA PEQUEÑAS Y MEDIANAS ENTIDADES NIIF PARA PYMES

La Empresa procedió a cumplir una disposición expresa de la Superintendencia de Compañías y adoptó la NIIF para PYMES y los efectos monetarios originados por tal decisión, se contabilizaron en los registros financieros el 31 de diciembre del 2011. A los efectos identificados como parte de la aplicación de la Sección 35 (*Transición a la NIIF para PYMES*).

La Compañía adoptó las siguientes secciones que se exponen a continuación y que son materiales para el desarrollo de sus operaciones de negocios, en base a la información vigente de las mismas publicada en la página WEB del Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (*IASB por sus siglas en inglés*).

- Sección 1 (*Pequeñas y medianas entidades*)
- Sección 2 (*Conceptos y principios generales*)
- Sección 3 (*Presentación de Estados Financieros*)
- Sección 4 (*Estado de situación financiera*)
- Sección 5 (*Estado Del Resultado Integral Y Estado De Resultados*)
- Sección 6 (*Estado de Cambios en el Patrimonio y Estado de Resultados y ganancias Acumuladas*)
- Sección 7 (*Estado De Flujos De Efectivo*)
- Sección 8 (*Notas a Los Estados Financieros*)
- Sección 10 (*Políticas Contables, estimaciones y errores*)
- Sección 11 (*Instrumentos Financieros Básicos*)
- Sección 16 (*Propiedades de inversión*)
- Sección 23 (*Ingresos De Actividades Ordinarias*)
- Sección 29 (*Impuesto a las ganancias*)
- Sección 35 (*Transición a la NIIF para PYMES*)

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'JW Ullas C', is written over a large, light-colored oval scribble.