

## **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 2012**

### **1.- INFORMACIÓN GENERAL**

MEGA INMOBILIARIA VILEMA VILEMA CIA. LTDA., se dedican a las Actividades de Compra, Venta alquiler y Explotación de Bienes Inmuebles propios y alquilados.

La Empresa es una Compañía Limitada, cuyo domicilio se encuentra en la ciudad de Riobamba en la Calle Velasco 22-35 y 10 de Agosto.

### **2. BASES DE LA ELABORACIÓN**

Estos estados financieros consolidados se han elaborado de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF para las PYMES) emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad. Están presentados en Dólares, que es la moneda de presentación del y la moneda funcional de la compañía.

La presentación de los estados financieros de acuerdo con la NIIF para las PYMES exige la determinación y la aplicación consistente de políticas contables a transacciones y hechos. Las políticas contables más importantes del se establecen en la nota 3. En algunos casos, es necesario emplear estimaciones y otros juicios profesionales para aplicar las políticas contables.

### **3. RESUMEN POLÍTICAS CONTABLES MEGA INMOBILIARIA VILEMA VILEMA CIA. LTDA.**

#### **Bases de elaboración y políticas contables**

Estos estados financieros se han elaborado de acuerdo con la *Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES)* emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

#### **Instrumentos Financieros**

##### *Inversiones en acciones ordinarias sin opción de venta*

Las inversiones en acciones ordinarias sin opción de venta en las entidades que no son asociadas, negocios conjuntos ni subsidiarias se miden inicialmente al precio de

transacción, excluidos los costos de transacción. A partir de entonces, dichas inversiones se miden a valor razonable con cambios en el valor razonable reconocidos en resultados. Si el valor razonable no puede medirse con fiabilidad, las inversiones se miden al costo menos el deterioro del valor. Los dividendos se incluyen en otros ingresos.

#### *Préstamos por cobrar*

MEGA INMOBILIARIA VILEMA VILEMA CIA. LTDA., otorga préstamos ocasionalmente a sus asociadas o empleados. Los préstamos por cobrar se miden al costo amortizado empleando el método del interés efectivo menos cualquier deterioro del valor. El ingreso por intereses se incluye en otros ingresos.

#### *Cuentas comerciales por cobrar*

La mayoría de las ventas se realizan bajo condiciones de crédito normales a corto plazo. Las cuentas comerciales por cobrar relacionadas con dichas ventas se miden al importe no descontado de efectivo que se espera cobrar menos cualquier deterioro del valor. Para las ventas realizadas bajo condiciones que trascienden las condiciones normales de crédito, las cuentas por cobrar se miden inicialmente al valor presente de los cobros futuros descontados a una tasa de interés de mercado y, luego, se miden al costo amortizado empleando el método del interés efectivo.

#### *Deterioro del valor de activos financieros*

Al final de cada periodo sobre el que se informa, se revisan los importes en libros de los activos financieros que no se miden al valor razonable para determinar si se encuentra alguna evidencia objetiva del deterioro del valor. Si la hay, se reconoce una pérdida por deterioro de inmediato en los resultados y el importe en libros de las cuentas comerciales por cobrar se reduce en consecuencia.

#### *Cuentas comerciales por pagar*

Las cuentas comerciales por pagar son obligaciones que han surgido tras la adquisición de bienes o la contratación de servicios bajo condiciones normales de crédito a corto plazo. Las cuentas comerciales por pagar se miden al importe no descontado de efectivo que debe pagarse. La entidad A compra ciertos bienes a proveedores en el extranjero. Los importes de las cuentas comerciales por pagar, denominados en moneda extranjera se convierten a la unidad monetaria (u.m.) usando la tasa de cambio vigente en la fecha sobre la que se informa. Las ganancias o pérdidas por cambio de moneda extranjera se incluyen en otros gastos o en otros ingresos.

#### *Sobregiros y préstamos bancarios*

Los préstamos se miden al costo amortizado empleando el método del interés efectivo. Los gastos por intereses se reconocen sobre la base del método del interés efectivo y se incluyen en los costos financieros. Los sobregiros se reembolsan por completo cuando así se lo solicita y se miden inicialmente para luego establecerlos al valor nominal (el importe del préstamo).

### Propiedades, Planta y Equipo

Las partidas de propiedades, planta y equipo se miden al costo menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro del valor acumulada. La depreciación se carga para distribuir el costo de los activos menos sus valores residuales a lo largo de su vida útil estimada, aplicando el método lineal. Los terrenos tienen una vida útil indefinida y por lo tanto no se deprecian. Los años de vida útil estimada de otras partidas de propiedades, planta y equipo son:

Edificios 20 años  
Maquinaria 10 años  
Equipo de Computación 3 años

### Provisiones

Se reconoce una provisión cuando la entidad tiene una obligación presente surgida de un suceso pasado; es probable que la entidad deba cancelar la obligación y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación. Una provisión se mide como la mejor estimación del importe requerido para cancelar la obligación, en la fecha sobre la que se informa. La mejor estimación es el importe que una entidad pagaría racionalmente para liquidar la obligación al final del periodo sobre el que se informa o para transferirla a un tercero en esa fecha. Ésta se determina teniendo en cuenta todos los riesgos e incertidumbres relacionados con la obligación y se descuenta para reflejar el valor temporal del dinero utilizando una tasa de descuento libre de riesgo antes de impuestos basada en bonos del estado con el mismo plazo que las salidas de efectivo esperadas.

### Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias

Los ingresos de actividades ordinarias se miden al valor razonable de la contraprestación Recibida o por recibir, neta de descuentos e impuestos asociados con la venta.

### Beneficios a los empleados: planes de beneficios definidos post-empleo

MEGA INMOBILIARIA VILEMA VILEMA CIA. LTDA. Tiene la obligación con sus empleados actuales y anteriores de garantizarles pensiones acordes a sus esquemas de pensiones de beneficios definidos según el salario final. Las condiciones de los esquemas obligan al a ofrecer a los empleados una pensión equivalente al 1,5% de su salario final por cada año de servicio prestado. Los planes de pensiones de beneficios definidos son parcialmente financiados por la entidad mediante pagos a entidades legales separadas establecidas con el único propósito de pagar las pensiones de los empleados.

Mide los pasivos (activos) por beneficios definidos al valor presente de sus obligaciones dentro de los planes de beneficios definidos a la fecha sobre la que se informa, y les resta el valor razonable a la fecha sobre la que se informa de los activos del plan con los cuales se liquidarán directamente las obligaciones. Las obligaciones correspondientes a los planes de beneficios definidos se determinan usando el método de la unidad de crédito

proyectada. Las ganancias y pérdidas actuariales se reconocen en los resultados durante el periodo en el que ocurren.

### Impuesto a las ganancias

El impuesto a las ganancias representa la suma del impuesto corriente y el impuesto diferido.

#### *Impuesto corriente*

El impuesto corriente del periodo está basado en la ganancia fiscal de dicho periodo. El impuesto corriente se calcula usando las tasas impositivas que hayan sido aprobadas, o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado, al final del periodo sobre el que se informa.

En las dos jurisdicciones donde el *opera*, un anuncio formal del gobierno sobre cambios en las tasas impositivas o en las leyes fiscales se considera un proceso de aprobación prácticamente terminado.

#### *Impuesto diferido*

Se reconoce un pasivo por impuestos diferidos por todas las diferencias temporarias que se espera que incrementen la ganancia fiscal en el futuro. Se reconocen activos por impuestos diferidos por todas las diferencias temporarias que se espera que reduzcan la ganancia fiscal en el futuro, y por la compensación a futuro de pérdidas y créditos fiscales no utilizados de periodos anteriores.

El impuesto diferido se calcula según las tasas impositivas que se espera aplicar a la ganancia (pérdida) fiscal de los periodos en los que se espera realizar el activo por impuestos diferidos (o cancelar el pasivo por impuestos diferidos), sobre la base de las tasas impositivas que hayan sido aprobadas o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado al final del periodo sobre el que se informa.

Se reconoce una corrección valorativa para los activos por impuestos diferidos, de modo que el importe neto iguale al importe máximo que es probable que se realice sobre la base de las ganancias fiscales actuales o futuras. El importe en libros neto de los activos por impuestos diferidos se revisa en cada fecha sobre la que se informa y se ajusta para reflejar la evaluación actual de las ganancias fiscales futuras.

El impuesto a las ganancias (corriente y diferido) se reconoce en resultados, en otro resultado integral o en patrimonio, según la transacción u otro suceso que haya dado lugar al gasto por el impuesto.

#### **4. ASPECTOS IMPORTANTES A REVELAR.**

MEGA INMOBILIARIA VILEMA VILEMA CIA. LTDA., ha procedido a realizar la implementación de NIIF Y presentar los estados financieros correspondientes al año 2012 en NIIF, de acuerdo a las Resoluciones emitidas por la Superintendencia de Compañías.