

POLITICA CONTABLE CUMPLIMIENTO ESTADOS FINANCIEROS NIIF

1. OBJETIVOS

- Establecer el tratamiento correcto de los eventos y hechos económicos producidos en la compañía ACIERTO INMOBILIARIO S.A. AINMOBSA, con RUC # 0992713291001.
- Integrar y ejecutar a cabalidad y con fiel cumplimiento cada una de las políticas, referidas a cada parte integral de las cuentas que conforman los Estados Financieros.

2. POLÍTICA

Identificación y actividad económica de la Compañía.

a) Identificación

ACIERTO INMOBILIARIO S.A. AINMOBSA (en adelante la Compañía) es una empresa de servicios ecuatoriana, constituida el 10 de Mayo del 2011, con inicio de actividades del 10 de Mayo del 2011. El capital social está compuesto por dos accionistas que componen el 100% del capital social de la compañía. El domicilio legal de la entidad, donde se encuentran sus oficinas y su local comercial, está ubicado en la Provincia del Guayas, Cabecera cantonal Guayaquil, Parroquia Tarqui, Alborada 8 va Etapa Av. Rodolfo Baquerizo S/N Manzana 852.

b) Actividad económica principal

De acuerdo a sus estatutos, la compañía tiene como objeto social principal: ACTIVIDADES DE COMPRA, VENTA, ALQUILER Y EXPLOTACIÓN DE BIENES INMUEBLES. Por lo que su facturación e ingresos serán medidos mediante servicios.

Principios y Prácticas Contables

La información contable, sus registros y debidos procesos y análisis que conllevan a los estados financieros se preparan de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF, las que incorporan a las NIC.

Los estados financieros son emitidos y reportados en base del costo histórico, son presentados actualmente en dólares, que es la moneda funcional de la compañía y regulada en el país. Toda la información será redondeada a la unidad de mil más cercana.

Periodo contable

El ejercicio económico contable de la compañía será del uno de enero al treinta y uno de diciembre de cada año.

Uso de estimaciones y juicios

La preparación de los estados financieros requiere que la administración realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas de contabilidad y los montos de activos, pasivos, ingresos y gastos que serán presentados. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones. Las estimaciones

y supuestos relevantes serán revisadas regularmente. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el período en que la estimación es revisada y en cualquier período futuro afectado.

En particular, la información sobre las áreas más significativas de estimación de incertidumbres y juicios críticos en la aplicación de políticas contables que tienen el efecto más importante sobre el monto reconocido en los estados financieros es descrita en las siguientes notas:

- Utilización de pérdidas tributarias.
- Medición de obligaciones de beneficios definidos.
- Provisiones y contingencias.

Conversión de moneda extranjera

Los estados financieros son presentados en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional de presentación de la Compañía. Las transacciones, si se diera el caso en moneda extranjera, serán registradas inicialmente al tipo de cambio de la moneda funcional a la fecha de la transacción. Los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera son traducidos al tipo de cambio de la moneda funcional a la fecha del balance general, registrándose las ganancias y pérdidas que resultan de tales transacciones, en el estado de resultados.

Instrumentos financieros

De darse el caso, en la adquisición y uso de activos financieros, abarcarán principalmente a inversiones en fondos mutuos, depósitos a plazo y pactos, los que se reconocerán a su costo, valor que incluirá costos de transacción e impuestos. Estos serán clasificados como inversiones mantenidos hasta el vencimiento.

Los pasivos financieros corresponderán principalmente a préstamos bancarios y obligaciones con terceros, medidos a los costos amortizados y reconocidos cuando la compañía sea parte de los acuerdos contractuales con los mismos.

Activo Fijo – Propiedad Planta y Equipo

Los Activos Fijos deberán ser presupuestados, y evaluados concretamente para la autorización de compra, donde se demuestre su uso directo con la producción, o para el control de algún proceso en la compañía, caso contrario debería desestimarse cualquier indicio de compra.

Los Activos Fijos que sean de largo endeudamiento o que produzca su compra algún índice de disminución en la liquidez de la compañía, será aprobado en sesión extraordinaria en la Junta General de Accionistas.

Los ítems de propiedad, planta y equipo son medidos al costo histórico menos depreciación acumulada. El costo de propiedad, planta y equipo al 01 de Enero del 2014, será determinado en referencia a su costo histórico a esa fecha. El costo incluye gastos que han sido atribuidos directamente a la adquisición del activo. El costo de activos autoconstruidos incluye el costo de los materiales y la mano de obra directa, cualquier otro costo directamente atribuible al proceso de hacer que el activo sea apto para trabajar para su uso intencionado. El software comprado que es integrado a la funcionalidad del equipo relacionado, es capitalizado como parte de ese equipo. Cuando partes de un ítem de propiedad, planta y equipo poseen vidas útiles distintas, son registradas como ítems separados (componentes importantes) de propiedad, planta y equipo.

Las ganancias y pérdidas de la venta de un ítem de propiedad, planta y equipo son determinados comparando los procedimientos de las ventas con los valores en libros de propiedad, planta y equipo y son reconocidas netas dentro de “otros ingresos” en el resultado. Cuando activos reevaluados son vendidos, los montos incluidos en la reserva de excedentes de reevaluación son transferidos al resultado acumulado.

Las propiedades que formen parte de la compañía, como bienes, presentados en los estados financieros como valores, y no tengan uso en la producción, serán registradas por separado en activos no productivos o a su vez activos fijos destinados a la venta.

Costos posteriores

El costo de reemplazar parte de un ítem de propiedad, planta y equipo es reconocido en su valor en libros, si es posible que los beneficios económicos futuros incorporados dentro de la parte fluyan a la Compañía y su costo pueda ser medido de forma confiable. Los costos del mantenimiento diario de propiedad, planta y equipo son reconocidos en el resultado cuando ocurren.

Depreciación

La depreciación es reconocida en el resultado en base a depreciación lineal sobre las vidas útiles de cada parte de un ítem de propiedad, planta y equipo. Los activos arrendados son depreciados en el periodo más corto entre el arriendo y sus vidas útiles, a menos que sea seguro que el grupo obtendrá la propiedad al final del periodo de arriendo. El terreno no se deprecia.

Deterioro de activos

El valor de los activos fijos es revisado periódicamente para determinar si hay indicios de deterioro, cuando existen acontecimientos o circunstancias que indiquen que el valor del activo pudiera no ser recuperable. Cuando el valor del activo en libros excede el valor recuperable, se reconoce una pérdida en el estado de resultados. El valor recuperable, es el mayor entre el precio de venta neto y su valor de uso. El precio de venta neto es el monto que se puede obtener de la venta del bien en un mercado libre e informado, mientras que el valor en uso es el valor presente de los flujos futuros estimados del uso continuo de un activo, o si no es posible, para la unidad generadora de efectivo.

Cuando se haya demostrado por mantenimiento técnico que el activo fijo es obsoleto, deberá procederse a realizar un acta de baja de inventario y seguir todos los pasos correctos, tal como indica la ley de régimen tributario interno y así poder registrarlo como gasto deducible.

Activos intangibles

El rubro intangible, está compuesto por los derechos de servidumbres y concesiones fiscales a nombre de la compañía, los que serán valorizados a su costo de inversión histórico. Los intangibles con vida definida, se amortizan en dicho período y se presentan netos de amortización y de pérdidas por deterioro.

Arrendamiento de activos

La clasificación del arrendamiento de activos depende si la Compañía asume sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo arrendado. Posterior al reconocimiento inicial, el activo es medido a un monto igual al menor entre su valor razonable y valor presente de los pagos mínimos de arrendamiento. Subsecuentemente al reconocimiento inicial, el activo es contabilizado de acuerdo a las políticas contables para esos activos. Otros arrendamientos de activos son arrendamientos operativos.

Existencias

Las existencias, que comprenden sustancialmente repuestos para mantenimiento rutinario de los activos permanentes y suministros, se registran al costo, sobre la base del método de promedio ponderado. El costo de las existencias excluye los gastos de financiamiento y las diferencias de cambio. El costo de existencias se afecta a resultados conforme se consumen.

Activos no corrientes mantenidos para la venta

Los activos no corrientes (o grupo enajenable que comprende activos y pasivos) que se espera sean recuperados principalmente a través de ventas en lugar de ser recuperados mediante su uso continuo son clasificados como mantenidos para la venta. Inmediatamente antes de esta clasificación, los activos (o elementos de un grupo enajenable) son vueltos a medir de acuerdo con las políticas contables de la Compañía. A partir de ese momento, los activos (o grupos de enajenación) son medidos al menor valor entre el valor en libros y el valor razonable menos el costo de venta.

Las ganancias no son reconocidas si no superan cualquier pérdida por deterioro acumulativa.

Beneficios a los empleados

Beneficios a los empleados a largo plazo

La obligación neta de la Compañía relacionada con los beneficios a los empleados a largo plazo que corresponden a planes de pensiones es el monto de beneficio a futuro que los empleados han recibido a cambio de sus servicios en el periodo actual y en pasados periodos; ese beneficio se descuenta para determinar su valor actual, a la tasa de descuento vigente al momento del suceso. Cualquier ganancia o pérdida actuarial es reconocida en el resultado en el periodo que corresponda.

Indemnizaciones por cese de servicios

Las indemnizaciones por cese son reconocidas como gasto cuando la Compañía se ha comprometido, sin posibilidad realista de dar marcha atrás, a un plan formal detallado ya sea para, dar término al contrato del empleado antes de la edad normal de jubilación, o para proveer beneficios por cese como resultado de una oferta realizada para incentivar la renuncia voluntaria.

Cuentas por Pagar a Empleados

Será de la obligación de la compañía en virtud de las Normas Legales Vigentes o Acuerdos Contractuales, registrados en el tiempo y fecha que se indican, y se ha creado la provisión correspondiente.

Participación 15% Trabajadores

Se registrarán con cargo a los resultados del año en que se causa y por la cifra equivalente al 15% de la Utilidad del Ejercicio.

Provisiones

Una provisión se reconoce si como resultado de un suceso pasado, la compañía posee una obligación legal o implícita que puede ser estimada de forma fiable, las que se revisarán periódicamente y se ajustarán para reflejar una mejor estimación a la fecha de cierre de cada estado financiero.

Ingresos

La compañía reconoce como ingreso, lo producido por la transferencia de dominio en el caso de los Servicios de Corretaje de Venta y Alquiler que realiza, por administración, trámites, mantenimientos y adecuaciones que se encuentren dentro de nuestros servicios subcontratados, teniendo un gasto derivado del respectivo

ingreso. El reconocimiento de ingresos por prestación de servicios es reconocido en el resultado en proporción al método del porcentaje de terminación de la transacción a la fecha de presentación.

Reconocimiento de ingresos por venta

Los ingresos comprenden el valor razonable de los ingresos por venta de servicios de nuestra actividad económica principal y como lo dice el inciso anterior los adicionales que forman parte de nuestra actividad; neto de las devoluciones y descuentos producidos en la comercialización. La Compañía reconoce ingresos cuando el monto puede ser medido confiablemente.

Es probable que beneficios económicos futuros fluyan a la Compañía y se cumpla con los criterios específicos por cada tipo de ingreso como se describe más adelante. Se considera que el monto de los ingresos no puede ser medido confiablemente hasta que todas las contingencias relacionadas con la venta hayan sido resueltas. La Compañía basa sus estimados en resultados históricos, considerando el tipo de cliente, de transacción y condiciones específicas de cada acuerdo.

Los ingresos se reconocen como sigue: Los ingresos por la venta de servicios de corretaje y adicionales son reconocidos íntegramente en el período en el que se origina la transacción. Los ingresos registrados como ventas a crédito, se facturan igual que las de contado, y se reconocen como ingresos en el mes que fue realizada la transacción, quedando pendiente únicamente el cobro de los valores. Los ingresos provenientes de intereses se reconocen sobre la base de la proporción de tiempo transcurrido, usando el método del interés efectivo.

Impuesto a la renta

Los activos y pasivos tributarios serán reconocidos y presentados por los montos que se espera recuperar o pagar al fisco. Las tasas de los impuestos y las leyes tributarias usadas para computar el monto serán las vigentes a la fecha de cierre de los estados financieros.

Se reconocerán activos y pasivos por impuestos diferidos determinados en las diferencias temporales entre valor libro de activos y pasivos de los estados financieros y su base tributaria y sobre los montos de arrastre no utilizados de pérdidas tributarias y créditos tributarios. Los activos y pasivos por impuestos diferidos se medirán a las tasas impositivas que se espera aplicar al período cuando el activo se realiza o se liquida el pasivo, con base a la legislación vigente al cierre de cada ejercicio económico.

Se determinará con base a estimaciones efectuadas de acuerdo con las normas del régimen contributivo del Servicio de Rentas Internas, para el año dos mil trece se aplicará el 22% sobre la utilidad gravada.

Segmentos de operación

La Compañía no contempla segmentación de negocio, por tanto el único segmento es la venta de servicios de corretaje, los segmentos podrán incluirse mediante la Junta de Accionistas.

Pasivos y activos contingentes

Los pasivos contingentes no se reconocen en los estados financieros y se exponen en notas a los estados financieros a menos que su ocurrencia sea remota. Los activos contingentes no se reconocen en los estados financieros y se revelan sólo si es probable su realización.

Utilidad por acción

La utilidad básica por acción será calculada dividiendo la utilidad del ejercicio, por el número de acciones ordinarias emitidas y en circulación. En caso de existir acciones preferentes o instrumentos financieros de deuda emitidos por la empresa, éstas tendrán preferencia en el reparto de utilidades, participando las acciones ordinarias del saldo de utilidades del respectivo ejercicio.

Efectivo y efectivo equivalente

El efectivo y equivalente de efectivo comprenderá los saldos mantenidos en caja, cuentas corrientes bancarias sin restricciones, depósitos a plazo y valores negociables, cuyo vencimiento no supere a los 90 días, fácilmente convertibles en cantidades conocidas de efectivo y sujetas a un riesgo poco significativo de cambios a su valor.

El efectivo y el equivalente de efectivo que ingresa a la compañía, es originario exclusivamente de la actividad principal de la misma.

Los movimientos del efectivo, hecho por los usuarios que son custodios responsables del dinero encomendado por venta, recaudación y transportación hasta caja tesorería, será cuadrado por el responsable del departamento en consecución con el usuario responsable, donde no debe generarse ni sobrante, ni faltante del mismo, dado el caso se procederá con el manual de políticas y procedimientos.

Las salidas de efectivo, deberán constar con las firmas de procesamiento, revisión y aprobación respectiva, para su control. Los pagos en efectivo serán menores a US\$5.000.00 (CINCO MIL DÓLARES 00/100), los mayores a esto se realizarán mediante instituciones financieras.

En los casos de efectivos para gastos menores, según los estipule la política, denominados CAJA CHICA, los reembolsos serán revisados y controlados como parte fundamental del efectivo.

Las únicas entradas de efectivo adicionales a la compañía serán las contempladas por los accionistas de la empresa, que serán utilizadas como aportes para futuras capitalizaciones o se reconocerán como una cuenta por pagar en plazo determinado.

Control Cuentas por Cobrar

Las recaudaciones de la cartera serán generadas por los créditos otorgados a los clientes que hayan aprobado los reglamentos para los mismos. Los documentos manejados para la veracidad de los cobros son de orígenes internos y controlados por secuencia y firma de autorización.

La forma estipulada para abonar los créditos en el módulo, serán efectivo, depósitos en la cuenta, papeletas de depósito, retenciones, notas de crédito o algún otro cargo autorizado por gerencia general.

Criterio de Empresa en Marcha

Los Estados Financieros al treinta y uno de diciembre de dos mil trece, han sido preparados sobre la base de principios de contabilidad aplicables a un negocio en marcha.

3. NOTAS EXPLICATIVAS**Estado de Situación Financiera**

Se detalla a continuación los rubros que conforman dicho estado, de los saldos en las cuentas existentes por división contable y el destino financiero de las cuentas presentadas en mención autorizado y de conocimiento de la Junta General de Accionistas:

EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO

Está conformado por:

CAJA CHICA COMERCIALIZACION	100,00
CAJA CHICA ADMINISTRACION	50,00
BANCO DEL PACIFICO	346,22

Los Montos equivalentes a los Fondos de Caja Chica para las actividades menores dentro de las operaciones de negocio.

El monto equivalente conciliado contable del saldo de Bancos de nuestra cuentas corriente del Banco del Pacífico.

PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

Está conformado por:

MUEBLES Y ENSERES	1.208,70
MAQUINARIA Y EQUIPO	2.373,03
EQUIPO DE COMPUTACIÓN	3.018,03
VEHÍCULOS, EQUIPOS DE TRANSPORTE	10.500,00
SISTEMAS DE COMPUTACION	700.00

La adquisición de Muebles y Enseres, Maquinaria y Equipo, Equipos de Computación, Vehículos y Sistemas de computación que fueron medidos razonablemente, y su depreciación se llevó a cabo por el método lineal.

ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES

Está conformado por:

OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES	1.400,00
ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES	35.432,49

Los Otros Activos No Corrientes corresponden a los valores correspondientes al Capital suscrito y no pagado por cobrar.

CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

Está conformado por:

PROVEEDORES LOCALES	10.621,52
OBLIGACIONES INSTITUCIONES FINANCIERAS	9.133,98
CUENTAS POR PAGAR ACCIONISTAS	5.399,75
PROVISION BENEFICIOS SOCIALES	5.077,69
OBLIGACIONES TRIBUTARIAS	4.944,99

Todas las cuentas y documentos por pagar fueron medidas razonablemente y las mostradas en los Estados Financieros serán canceladas en los primeros meses del año 2014:

- Las partidas de Proveedores e Impuestos por Pagar se cancelarán en el transcurso del 2014.
- La Provisión de beneficios sociales se pagará según calendarios de fecha de pagos.

ANTICIPOS DE CLIENTES, OTROS PASIVOS NO CORRIENTES

Está conformado por:

ANTICIPO DE CLIENTES	5.537,20
PASIVOS NO CORRIENTE	46.951,19

Los Anticipos de clientes, fueron considerados para la aseguración del establecimiento de un servicio futuro, acorde negociación con cliente, valores cancelados en el año 2013 mediante la facturación del servicio. Las cuentas por pagar del accionista fueron estipuladas en el segundo rubro, el cual realizó ingresos de efectivo, para solventar los gastos incurridos.

PATRIMONIO

Los valores de patrimonio son originados de la Constitución de la compañía y el aumento de Capital que fue registrado en el periodo 2011 y se ingresó a la cuenta corriente el año 2012, manteniéndose en 2013. Con el fin capitalizar la empresa y fortalecer el patrimonio de la misma, los accionistas realizaran aporte para futuro aumento de capital, formalizándolo en el 2014. Asimismo, está reflejada la pérdida del ejercicio, la cual no supera el 50% del valor total del patrimonio.

Capital Social:

Capital Suscrito:	\$12.500,00
Capital Autorizado:	\$25.000,00

Chinchilla Mujica Oscar Arturo:	98.72%	\$1.00 c/acción	12340 acciones	\$ 12.340,00
Gonzalez Pineda Angela Consuelo:	1.28%	\$1.00 c/acción	160 acciones	\$ 160,00
VALOR CAPITAL:				\$12.500,00

Aporte para futuro aumento de capital	\$34.984,53
---------------------------------------	-------------

CLASES DE COBROS POR ACTIVIDADES

El saldo proveniente del 100% del total de los ingresos por servicios de corretaje. Entrada de efectivo proveniente de ingresos de valores realizados por el accionista mayoritario para el funcionamiento y al lanzamiento de los servicios que provee la compañía.

CLASES DE PAGOS POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN

Los valores correspondientes a pagos fueron realizados por las actividades de operación relacionadas con la generación del ingreso y otros gastos para la promoción de la compañía, así como el aumento de capital. Los relacionados con las erogaciones a empleados y sus beneficios en la fecha correspondiente.

Las entradas adicionales de efectivo especificadas aquí fueron las que se generaron por parte de la accionista minoritaria para la cancelación y tramitación de algunos pagos.