INMOVILIARIA VIVA MEJOR INMOVIVA S. A.

Este Documento es la base para que INMOVILIARIA VIVA MEJOR INMOVIVA S. A. prepare y presente los estados financieros bajo la NIIF para las Pymes.

TABLA DE CONTENIDO

Cap.	Nombre	Pág.
	Manual de políticas contables	3
1	Bases para la Preparación de Estados Financieros	16
2	Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera	20
3	Moneda Funcional y Transacciones en Moneda Extranjera	24
4	Efectivo y equivalentes al efectivo	27
5	Otros Activos financieros	36
6	Deudores Comerciales	45
7	Otras cuentas por cobrar	52
8	Propiedades, planta y equipo	58
9	Activos intangibles	67
10	Pasivos financieros	83
11	Acreedores Comerciales	90
12	Otras cuentas por pagar	96
13	Obligaciones por beneficios a empleados	101
14	Provisiones y contingencias	105
15	Capital social	115
16	Excedentes del periodo	118
17	Reservas	124
18	Ingresos	127
19	Costos y Gastos	132
	Aprobación	136
	Vigencia	136

INMOVILIARIA VIVA MEJOR INMOVIVA S. A.

MANUAL DE POLÍTICAS CONTABLES

DEFINICIÓN

Son políticas contables los principios, bases, convenciones, reglas y procedimientos específicos adoptados por INMOVILIARIA VIVA MEJOR INMOVIVA S. A. para el reconocimiento y medición de transacciones, sucesos o condiciones para la elaboración y presentación de los estados financieros utilizando la NIIF para las Pymes.

2. OBJETIVO DEL MANUAL

INMOVILIARIA VIVA MEJOR INMOVIVA S. A. ha definido en este Manual de Políticas Contables un conjunto de principios, bases, convenciones, reglas y procedimientos específicos que se encuentran basados en la Norma Internacional de Información Financiera para las Pymes, derivada de las Normas Internacionales de Información Financiera.

La aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera permitirá que la información contable sea más relevante y mejore la calidad de la información financiera de propósito general que prepare y presente INMOVILIARIA VIVA MEJOR INMOVIVA S. A

INMOVILIARIA VIVA MEJOR INMOVIVA S. A. aplique políticas contables con criterios de reconocimiento, medición, presentación y exigencias de revelación, basadas en NIIF, haciendo más confiable y útil la información contable.

3. ALCANCE DEL MANUAL

El presente Manual de Políticas Contables es de obligatorio cumplimiento por INMOVILIARIA VIVA MEJOR INMOVIVA S. A. que prepara información financiera para obtener estados financieros.

4. LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA

La Norma Internacional de Información Financiera para las Pymes, establece los requisitos de reconocimiento, medición, presentación e información a revelar, respecto de las transacciones, operaciones y hechos y estimaciones de carácter económico, lo que de forma resumida y estructural se presentan en los estados financieros con propósito general.

Los estados financieros con propósito general proporcionan información sobre la situación financiera de INMOVILIARIA VIVA MEJOR INMOVIVA S. A. y los derechos de los acreedores contra esta Cooperativa. Los estados financieros también proporcionan información sobre los efectos de transacciones y otros sucesos que cambian los recursos económicos y los derechos de los acreedores de INMOVILIARIA VIVA MEJOR INMOVIVA S. A.

"Las NIIF establecen los requerimientos de reconocimiento, medición, presentación e información a revelar que se refieren a las transacciones y otros sucesos y condiciones que son importantes en los estados financieros con propósito de información general. También pueden establecer estos requerimientos para transacciones, sucesos y condiciones que surgen principalmente en sectores industriales específicos. Las NIIF se basan en el Marco Conceptual, que se refiere a los conceptos subyacentes en la información presentada dentro de los estados financieros con propósito de información general. El objetivo del Marco Conceptual es facilitar la formulación uniforme y lógica de las NIIF. También suministra una base para el uso del juicio para resolver cuestiones contables".

Reconocimiento de los elementos de los estados financieros: Se denomina reconocimiento al proceso de incorporación, en el balance o en el estado de resultados, de una partida que cumpla la definición del elemento correspondiente.

Un juego completo de estados financieros incluye: un estado de situación financiera al final del periodo, un estado de resultados del periodo, un estado de cambios en el patrimonio del periodo y un estado de flujos de efectivo del periodo, las correspondientes Notas a los estados financieros, así como las revelaciones que incluyan un resumen de las políticas contables más significativas y otra información explicativa.

a) Costo Histórico (o Costo de adquisición): los activos son registrados por el importe de efectivo y otras partidas que representen obligaciones, o por el valor razonable de la contrapartida entregada a cambio en el momento de su adquisición; los pasivos son registrados por el valor del producto recibido a cambio de incurrir en una obligación, o, en algunas circunstancias, por los importes de efectivo y otras partidas equivalentes que se espera pagar para satisfacer la obligación, en el curso normal de la operación.

b) Costo Corriente: los activos se registran por el importe en efectivo y otras partidas equivalentes al efectivo que debería pagarse si se adquiriese en la actualidad el mismo activo u otro equivalente; los pasivos se registran por el importe, sin descontar, de efectivo u otras partidas equivalentes al efectivo que se requería para liquidar el pasivo en el momento presente.

c) Valor Realizable: los activos son registrados por el importe en efectivo y otras partidas equivalentes al efectivo que podrían ser obtenidas, en el momento presente mediante la venta normal (no forzada) del activo; los pasivos se registran por sus valores de liquidación, es decir, por los importes, sin descontar, de efectivo u otros equivalentes al efectivo, que se espera utilizar en el pago de las obligaciones.

d) Valor Presente: los activos se registran al valor presente descontando las entradas de efectivo netas que se espera genere la partida en el curso normal de la operación; los pasivos se registran al valor presente, descontando las salidas netas de efectivo que se espera necesitar para pagar el pasivo, en el curso normal de las operaciones.

En las Normas Internacionales de Información Financiera también se cita como forma de medición el **Valor Razonable**, que significa el precio por el que puede ser adquirido un activo o pagado un pasivo, entre partes interesadas, debidamente informadas, en una transacción en condiciones de libre competencia.

El valor razonable es preferiblemente calculado por referencia a un mercado activo fiable; el precio de cotización en un mercado activo es la mejor referencia del valor razonable.

BASES PARA LA PREPARACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS

POLÍTICAS CONTABLES

Los estados financieros se preparan de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES).

La Norma Internacional de Información Financiera para PYMES (NIIF para PYMES), ha sido adoptada en Ecuador

En la preparación de estados financieros se utilizan determinadas cuentas contables, para cuantificar los activos, pasivos, ingresos y gastos.

Las estimaciones y criterios usados son continuamente evaluados y se basan en la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo con las circunstancias INMOVILIARIA VIVA MEJOR INMOVIVA S. A

DEFINICIONES

Estados financieros: los estados financieros de propósito general son aquéllos que pretenden cubrir las necesidades de usuarios que no están en condiciones de exigir informes a la medida de sus necesidades específicas de información.

Estimación: es la valoración de activos y pasivos que se produce tras la evaluación de la situación actual del elemento del activo y el pasivo, así como de los beneficios futuros esperados y de las obligaciones asociadas con los activos y pasivos correspondientes.

Materialidad las omisiones o inexactitudes de cuentas son materiales o tienen importancia relativa si pueden, individualmente o en su conjunto, influir en las decisiones económicas tomadas por los usuarios sobre la base de los estados financieros. La materialidad (o importancia relativa) depende de la magnitud y la naturaleza de la omisión o inexactitud, enjuiciada en función de las circunstancias particulares en que se hayan producido. La magnitud o la naturaleza de la partida, o una combinación de ambas, podría ser el factor determinante.

Notas a los estados financieros: las notas contienen información adicional a la presentada en el estado de situación financiera, estado del resultado del ejercicio, estado de cambios en el patrimonio y estado de flujos de efectivo. Las notas suministran descripciones narrativas o desagregaciones de partidas presentadas en esos estados e información sobre partidas que no cumplen las condiciones para ser reconocidas en ellos.

1. ACTIVOS

EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

OBJETIVO

Se reconocerán como efectivo y equivalentes al efectivo las partidas que estén a la vista, que sean realizables en efectivo en plazos hasta a noventa días. Entre otros se clasificarán como efectivo, depósitos a corto plazo, y otros acuerdos bancarios o con terceros y los sobregiros bancarios.

INMOVILIARIA VIVA MEJOR INMOVIVA S. A.

INMOVILIARIA VIVA MEJOR INMOVIVA S. A. La cuenta efectivo está conformada por los saldos en caja, cuentas corrientes, y de ahorro en entidades financieras.

ALCANCE

INMOVILIARIA VIVA MEJOR INMOVIVA S. A. elabora el estado de flujos de efectivo, de acuerdo con los requerimientos de esta política, y lo presenta como parte integrante de sus estados financieros, para cada periodo en que sea obligatoria la presentación de éstos.

1.3 REFERENCIA TÉCNICA

El estado de flujos de efectivo informará acerca de los cambios del efectivo y sus equivalentes de una empresa durante el periodo que se informa, clasificándolos por actividades: de operación, de inversión y de financiación.

Es política de INMOVILIARIA VIVA MEJOR INMOVIVA S. A. usar el método directo, según el cual se comienza presentando los excedentes o pérdida en términos netos del periodo.

DEFINICIONES

Actividades de Operación: son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos de actividades ordinarias de INMOVILIARIA VIVA MEJOR INMOVIVA S. A, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiación.

Efectivo: comprende tanto el saldo en caja como los saldos bancarios de cuentas corrientes y de ahorros.

Equivalentes al Efectivo: son 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.

Flujos de Efectivo: son las entradas y salidas de efectivo y equivalentes al efectivo.

MEDICION

- Las cuentas de efectivo se miden al costo de la transacción.

- Las cuentas de equivalentes al efectivo se miden al costo de la transacción más los gastos incurridos en su adquisición.

- Las cuentas de equivalentes al efectivo son las que no superen los noventa (90) días de vencimiento.

- Las transacciones se registran en la moneda funcional a Dólar de los Estados Unidos de América.

PRESENTACIÓN

Las partidas de efectivo y equivalentes al efectivo se presentan dentro del estado de situación financiera en el grupo de activos corrientes.

PRESENTACIÓN DEL ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

Para propósitos del estado de flujos de efectivo, los saldos de efectivo y equivalentes al efectivo, contienen el saldo de esta Cuenta.

Actividades de operación: El importe de los flujos de efectivo procedentes de actividades de operación (actividades de cartera de créditos y otras actividades propias de la actividad) es un indicador clave de la medida en la cual estas actividades han generado fondos líquidos suficientes para, mantener la capacidad de operación de INMOVILIARIA VIVA MEJOR INMOVIVA S. A. pagar excedentes y realizar nuevas inversiones sin recurrir a fuentes externas de financiación.

Las actividades de operación constituyen la principal fuente de ingresos en las actividades ordinarias de INMOVILIARIA VIVA MEJOR INMOVIVA S. A. y también se incluyen otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiación.

REVELACIONES

INMOVILIARIA VIVA MEJOR INMOVIVA S. A. revela los componentes del efectivo y equivalentes al efectivo, y presenta una conciliación de las transacciones con las partidas equivalentes sobre las que se informa en el estado de situación financiera.

INMOVILIARIA VIVA MEJOR INMOVIVA S. A. revela en sus estados financieros, acompañado de un comentario por parte de la gerencia, cualquier importe significativo de sus saldos de efectivo y equivalentes al efectivo que no esté disponible para ser utilizado.

DIRECTRICES

Las consignaciones que aparecen en los extractos bancarios, que no hayan sido registrados en la cuenta de bancos, sin considerar su antigüedad, tendrán el siguiente tratamiento:

Cuando sea impracticable identificar la causal de la consignación, se reconocerá como un pasivo en la partida "Acreedores Comerciales y Otras Cuentas por Pagar", clasificada como activo corriente en la subcuenta " consignaciones sin identificar" y se revelará en las notas que los pasivos por consignaciones recibidas sin identificar pueden no representar obligaciones para la Entidad y que, en realidad, pueden ser menores valores de las cuentas por cobrar o ingresos por ventas del periodo. Además se revelarán las razones por las cuales se considera impracticable identificar los terceros y/o los conceptos por valores recibidos. Las notas débito en el extracto bancario, originadas por cheques devueltos, y que no hayan sido contabilizadas, se deberán reconocer como menor valor del saldo contable en bancos. La contrapartida débito se reconocerá en la partida "Deudores Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar", clasificada como activo corriente , en la subcuenta "cheques devueltos".

ACTIVOS FINANCIEROS

POLITICAS CONTABLES

Cuentas por Cobrar Clientes y otras cuentas por cobrar Las cuentas comerciales a cobrar son cuentas de activos corrientes y se reconocen por valor razonable (valor nominal que incluye un interés implícito). Se registran a valor nominal, debido a que los plazos de recuperación de las cuentas por cobrar son de hasta 90 días y la diferencia entre el valor nominal y el valor justo no es significativa.

Clientes por Cobrar : Registra los valores devengados por la Entidad y que se encuentran pendiente de cobro originados en el desarrollo de las operaciones cualquiera que sea su denominación.

IMPUESTO A LA RENTA E IMPUESTOS DIFERIDOS

Los impuestos diferidos se calculan, de acuerdo con el método del pasivo, sobre las diferencias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus importes en libros en las cuentas anuales consolidadas. Sin embargo, si los impuestos diferidos surgen del reconocimiento inicial de un pasivo o un activo en una transacción distinta de una combinación de negocios que en el momento de la transacción no afecta ni al resultado contable ni a la

ganancia o pérdida fiscal, no se contabiliza. El impuesto diferido se determina usando tasas impositivos (y leyes) aprobados o a punto de aprobarse en la fecha del balance y que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen en la medida en que es probable que vaya a disponerse de beneficios fiscales futuros con los que poder compensar dichas diferencias.

Asimismo, el Grupo ha considerado el impuesto diferido proveniente de los resultados no trascendidos que se generan en el proceso de valuación a Valor Patrimonial (VP) o consolidación.

OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Medición inicial: Las Otras cuentas por cobrar se reconocen inicialmente a su valor nominal que constituye el valor razonable, que es generalmente igual a su costo.
Medición posterior: Después de su reconocimiento inicial, las Otras cuentas por cobrar se medirán al costo amortizado.

Los intereses se registran en la partida de ingresos de actividades ordinarias sobre la base de los plazos otorgados y acordados con los deudores.

Cuando exista evidencia del deterioro de la cuenta por cobrar, el importe de esa cuenta se reducirá mediante una cuenta de valuación (o cuenta correctora), para efectos de su presentación en los estados financieros.

BAJA EN OTRAS CUENTAS POR COBRAR

INMOVILIARIA VIVA MEJOR INMOVIVA S. A. dará de baja (o abonará) los saldos a cargo de Otras cuentas por cobrar, así: Cuando el deudor paga el saldo de su deuda.

Cuando a pesar de las gestiones realizadas, no sea posible obtener su recaudo. En este caso se requiere aprobación por parte del Consejo de Administración.

Cualquier diferencia entre la contraprestación recibida y el importe reconocido y dado de baja en cuentas deberá ser reconocido en resultados en el periodo de la transferencia.

ALCANCE

Estas políticas se deben aplicar en el reconocimiento y medición de los elementos de las *Otras Cuentas por Cobrar* por anticipos de contratos y

proveedores, convenios por cobrar, adelantos al personal, créditos a empleados, deudores patronales y empresas, intereses por cobrar por préstamos otorgados a los asociados, ingresos por cobrar por otros servicios, anticipo de impuestos, y otras cuentas por cobrar por transacciones distintas a las del objeto social.

Anticipos a proveedores: Registra los valores entregados por INMOVILIARIA VIVA MEJOR INMOVIVA S. A. a manera de anticipo a sus proveedores en la adquisición de bienes.

Adelantos al personal: Registra el valor de los adelantos efectuados por la Entidad al personal por concepto de sueldos y demás gastos laborales, compensaciones y otros pequeños anticipos, mientras se efectúa el descuento de la respectiva remuneración del empleado.

Créditos a empleados: Registra el valor de los créditos otorgados por INMOVILIARIA VIVA MEJOR INMOVIVA S. A. a sus empleados, en virtud de la relación laboral existente. Las operaciones de crédito otorgadas en desarrollo del giro especializado de la Entidad, se registrarán de acuerdo con la modalidad autorizada en la cuenta correspondiente de Prestamos Empleados.

2. PASIVOS

PASIVOS FINANCIEROS

CUENTAS POR PAGAR PROVEEDORES

POLITICA CONTABLE

Las Acreedores Comerciales son pasivos financieros que representan las obligaciones con los proveedores que se derivan de la compra de bienes o servicios que realiza INMOVILIARIA VIVA MEJOR INMOVIVA S. A. en desarrollo de su objeto social.

INMOVILIARIA VIVA MEJOR INMOVIVA S. A.

Los Acreedores Comerciales se clasifican como pasivos corrientes si el pago se debe realizar dentro de un año o menos, de lo contrario se presentará como pasivos no corrientes.

Los Acreedores Comerciales se reconocen inicialmente al precio de la transacción y posteriormente se miden al costo amortizado usando el método de interés efectivo.

ALCANCE

La política se debe aplicar en el reconocimiento y medición de los elementos de los Acreedores Comerciales.

Comprende el valor de las obligaciones a cargo de INMOVILIARIA VIVA MEJOR INMOVIVA S. A. derivadas de la compra de bienes y servicios en operaciones objeto del negocio.

Los Acreedores Comerciales se formalizan a través de facturas, y otros documentos autorizados por el Servicio de Rentas Internas, que son obligaciones por concepto de bienes o servicios adquiridos. También abarca el efectivo o sus equivalentes, entregado a proveedores a cuenta de compras posteriores y en caso de obligaciones con personas naturales, proveedores de servicios prestados en relación de independencia.

Anticipos a Proveedores: es el Efectivo o sus equivalentes, entregado a proveedores a cuenta de compras posteriores.

Cuentas por pagar Proveedores: Representan obligaciones que contrae INMOVILIARIA VIVA MEJOR INMOVIVA S. A. derivadas de la compra de bienes y servicios en operaciones objeto del negocio.

Método de la Tasa de Interés Efectiva: es un método de cálculo del costo amortizado de un pasivo y de imputación del gasto financiero a lo largo del periodo sobre el que se informa. Es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por pagar estimados a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero con el importe neto en libros de los Acreedores Comerciales.

Medición inicial:

a) Al reconocer inicialmente un Acreedor Comercial, INMOVILIARIA VIVA MEJOR INMOVIVA S. A. lo medirá al precio de la transacción (incluyendo los costos de transacción, excepto en la medición inicial de los pasivos financieros que se miden al valor razonable con cambios en resultados), excepto si el acuerdo constituye, en efecto, una **transacción de financiación.**

b) Si el acuerdo constituye una transacción de financiación, la Entidad medirá el pasivo financiero al valor presente de los pagos futuros descontados a una tasa de interés de mercado para un instrumento de deuda similar. Una transacción de financiación puede tener lugar en relación a la compra de bienes o servicios, por ejemplo, si el pago se aplaza más allá de los términos comerciales normales o se financia a una tasa de interés que no es una tasa de mercado.

Medición posterior:

Después del reconocimiento inicial, INMOVILIARIA VIVA MEJOR INMOVIVA S. A. medirá todos sus pasivos financieros al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.
Los anticipos otorgados a proveedores, en cuanto corresponden a compra de bienes o servicios pactados, deben reclasificarse para efectos de presentación, de acuerdo con la naturaleza de la transacción. Si el anticipo no corresponde a una compra de bienes o servicios pactados, corresponde presentarse como Otras Cuentas Por Cobrar en el estado de situación financiera.

BAJA EN CUENTAS

Se eliminará del estado de situación financiera un pasivo financiero clasificado como Acreedor comercial (o una parte del mismo) cuando, y sólo cuando, se haya extinguido, esto es, cuando la obligación especificada en el correspondiente contrato haya sido pagada o cancelada, o bien haya expirado.

La diferencia entre el importe en libros de un pasivo financiero (o de una parte del mismo) que ha sido cancelado o transferido a un tercero y la contraprestación pagada (en la que se incluirá cualquier activo transferido diferente del efectivo o pasivo asumido) se reconocerá en el resultado del periodo.

OTRAS CUENTAS POR PAGAR

POLÍTICA CONTABLE

Las Otras Cuentas por Pagar se originan por operaciones diferentes a las incluidas en el capítulo Acreedores Comerciales y a las demás obligaciones no incluidas en otros capítulos del presente Manual.

ALCANCE

Esta política incluye como *Otras Cuentas por Pagar* a las provenientes de: intereses por préstamos recibidos, costos y gastos por pagar, contribuciones y afiliaciones, retenciones en la fuente, retenciones y aportes de nómina, remanentes por pagar, impuestos gravámenes y tasas (excluyendo el impuesto de renta y complementarios), y otras cuentas por pagar diversas.

INMOVILIARIA VIVA MEJOR INMOVIVA S. A.

DEFINICIONES

Intereses por pagar: Comprenden los saldos causados por este concepto provenientes de los pasivos financieros por depósitos de asociados, con bancos y otras entidades.

Costos y gastos por pagar: Registra aquellos importes pendientes de pago o pasivos de la Entidad originados por la prestación de servicios comunes, sociales y personales, tales como honorarios y servicios públicos**,** entre otros.

Contribuciones y afiliaciones: Registra el valor liquidado por la Superintendencia de la Economía Solidaria por concepto de contribuciones; además, incluye los importes liquidados pendientes de pago por concepto de afiliaciones a organizaciones a las cuales INMOVILIARIA VIVA MEJOR INMOVIVA S. A. se encuentra vinculada.

Retenciones en la fuente: Registra los importes recaudados por INMOVILIARIA VIVA MEJOR INMOVIVA S. A. a los contribuyentes o sujetos pasivos del tributo a título de retención en la fuente a favor de la Administración de Impuestos Nacionales y otros entes, en virtud al carácter de recaudador que las disposiciones legales vigentes le han impuesto a los entes económicos, como consecuencia del desenvolvimiento del giro normal del negocio, cuyas actividades y operaciones son objeto de grav**a**men.

Retenciones y aportes de nómina: Registra las obligaciones de INMOVILIARIA VIVA MEJOR INMOVIVA S. A. a favor de entidades oficiales y privadas por concepto de aportes patronales y descuentos a trabajadores de conformidad con la regulación laboral. Igualmente registra otras acreencias de carácter legal y descuentos especiales debidamente autorizados, a excepción de lo correspondiente a préstamos y retención en la fuente.

RECONOCIMIENTO Y MEDICIÓN

Medición inicial: Las Otras cuentas por pagar se reconocen inicialmente a su valor nominal que constituye el valor razonable, que es generalmente igual a su costo.

Su valor nominal corresponde al monto calculado cuando es de cuenta propia, o retenido cuando es por cuenta de terceros, en las fechas de las transacciones.

Medición posterior: Después de su reconocimiento inicial, las Otras cuentas por pagar se medirán al costo amortizado.

BAJA EN CUENTAS

Se eliminará del estado de situación financiera un pasivo financiero clasificado como Otras Cuentas por Pagar (o una parte del mismo) cuando, y sólo cuando, se haya extinguido, esto es, cuando la obligación especificada en el correspondiente contrato haya sido pagada o cancelada, o bien haya expirado.

La diferencia entre el importe en libros de un pasivo financiero (o de una parte del mismo) que ha sido cancelado o transferido a un tercero y la contraprestación pagada (en la que se incluirá cualquier activo transferido diferente del efectivo o pasivo asumido) se reconocerá en el resultado del periodo.

OBLIGACIONES POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

POLÍTICA CONTABLE

INMOVILIARIA VIVA MEJOR INMOVIVA S. A. define los beneficios a los empleados como todos los tipos de retribuciones proporcionadas a los trabajadores a cambio de los servicios prestados.

INMOVILIARIA VIVA MEJOR INMOVIVA S. A. los beneficios a los empleados están constituidos por beneficios a corto plazo. Los beneficios a corto plazo identificados por la Entidad al cierre de ejercicio, corresponden a salarios, auxilio de transporte y aportes a la seguridad social, vacaciones, prima legal, prima extralegal, cesantías e intereses sobre cesantías. La contabilización de los beneficios a corto plazo a los empleados es generalmente inmediata, puesto que no es necesario plantear ninguna hipótesis actuarial para medir las obligaciones.

ALCANCE

Esta Política Contable se debe aplicar en el reconocimiento, medición y revelación de los beneficios a los empleados. Incluye las obligaciones con los empleados por concepto de salarios, auxilio de transporte, aportes a la seguridad social, vacaciones, prima legal, prima extralegal, cesantías e intereses sobre cesantías.

DEFINICIONES

Los beneficios a los empleados: comprenden todos los tipos de retribuciones que INMOVILIARIA VIVA MEJOR INMOVIVA S. A. proporciona a los trabajadores a cambio de sus servicios.

Los beneficios a los empleados a corto plazo: son los beneficios (diferentes de los beneficios por terminación) cuyo pago será atendido en el término de los

doce meses siguientes al cierre del periodo en el cual los empleados han prestado sus servicios.

Beneficios por terminación: son las remuneraciones a pagar a los empleados como consecuencia de la decisión INMOVILIARIA VIVA MEJOR INMOVIVA S. A. de resolver el contrato del empleado antes de la fecha de vencimiento (o si se trata de un contrato a término indefinido); o la decisión del empleado de aceptar voluntariamente la conclusión de la relación de trabajo a cambio de tales beneficios.

RECONOCIMIENTO Y MEDICIÓN

Los beneficios de los empleados son reconocidos como un pasivo cuando el empleado ha prestado los servicios a cambio del derecho de recibir pagos en el futuro y un gasto cuando la empresa ha consumido el beneficio económico procedente del servicio prestado por el empleado a cambio de las retribuciones en cuestión, por el costo que normalmente es el valor nominal.

Los beneficios a corto plazo se reconocen en el ejercicio en que el trabajador prestó sus servicios, su importe es el correspondiente al total (sin descontar) a pagar por los servicios recibidos.

3. PATRIMONIO

CAPITAL SOCIAL

POLÍTICA CONTABLE

El capital social comprende el valor total de los aportes sociales, los cuales se establecen en el estado de situación financiera. Los aportes sociales son los pagos efectuados por las participaciones de INMOVILIARIA VIVA MEJOR INMOVIVA S. A. en dinero o en especie con el fin de proveer capital de trabajo para el desarrollo de su objeto social y que además sirven de garantía para los préstamos efectuados y demás obligaciones contraídas por los asociados.

El capital social está conformado por los aportes sociales pagados por los socios.

ALCANCE

Esta política se debe aplicar en el reconocimiento y medición de los aportes sociales pagados por los socios, de acuerdo con las cuantías establecidas en los estatutos de INMOVILIARIA VIVA MEJOR INMOVIVA S. A.

DEFINICIONES

Capital social: Aportes sociales pagados por los socios.

Aportes extraordinarios: La Asamblea General, podrá decretar el pago de aportes sociales extraordinarios cuando se requiera excepcionalmente incrementar el patrimonio de INMOVILIARIA VIVA MEJOR INMOVIVA S. A. La decisión que en este sentido adopte, deberá proveer la forma de pago y su destinación.

RECONOCIMIENTO Y MEDICIÓN

El importe del capital se registra por el monto nominal de los aportes sociales efectivamente pagados por los asociados. En el caso de aportes en especie, el importe del capital relacionado corresponde a la medición del activo a su valor razonable.

Para el reconocimiento del aumento o disminución del capital se debe contar con la modificación de los estatutos aprobada por la Asamblea de asociados de INMOVILIARIA VIVA MEJOR INMOVIVA S. A.

4. INGRESOS

Los ingresos ordinarios incluyen el valor razonable de las contraprestaciones recibidas o a recibir por la venta de servicios en el curso ordinario de las actividades.

Los ingresos ordinarios se presentan netos del impuesto sobre el valor agregado, devoluciones, rebajas y descuentos.

ALCANCE

Esta política debe ser aplicada al contabilizar los ingresos de actividades ordinarias procedentes de las siguientes transacciones y otros sucesos:

a.- Venta de Servicios

b.- Ingresos por intereses provenientes de los préstamos efectuados a los asociados;

c.- Intereses y rendimientos financieros de las inversiones;

Esta política también aplica a las ganancias, entendidas como otras cuentas que satisfacen la definición de ingresos pero que no son ingresos de actividades ordinarias.

Ventas de Servicios

Las ventas se reconocen en función del precio fijado en el contrato de venta.

Ingresos por intereses

Los ingresos por intereses se reconocen usando el método del tipo de interés efectivo.

5. GASTOS

GASTOS ADMINISTRATIVOS

SUELDOS Y REMUNERACIONES

Sueldos: INMOVILIARIA VIVA MEJOR INMOVIVA S. A. reconoce un gasto por sueldo del personal mediante el método del devengo.

Este beneficio corresponde a todo el personal de rol general y equivale a un importe fijo según los contratos particulares de cada trabajador. Este beneficio es registrado a su valor nominal.

Horas Extras: INMOVILIARIA VIVA MEJOR INMOVIVA S. A. reconoce un gasto por horas extras del personal mediante el método del devengo.

Este beneficio corresponde a todo el personal de rol general y equivale a un importe variable según las horas trabajadas de cada trabajador.

Bonos: INMOVILIARIA VIVA MEJOR INMOVIVA S. A. reconoce un gasto por bonos del personal mediante el método del devengo y cumplimiento y desempeño de cada trabajador.

APORTES A LA SEGURIDAD SOCIAL

Aporte Patronal: INMOVILIARIA VIVA MEJOR INMOVIVA S. A. reconoce un gasto por Aporte Patronal mediante el método del devengo.

Este beneficio corresponde a todo el personal de rol general y equivale a un importe según los contratos particulares de cada trabajador más horas extras y más bonos por el porcentaje vigente a la aportación patronal.

Fondos de Reserva: INMOVILIARIA VIVA MEJOR INMOVIVA S. A. reconoce un gasto por Fondos de Reserva mediante el método del devengo.

Este beneficio corresponde a todo el personal de rol que haya cumplido un año general y equivale a un importe según los contratos particulares de cada trabajador más horas extras y más bonos por el porcentaje vigente del cálculo de Fondos de Reserva.

BENEFICIOS DE EMPLEADOS

Vacaciones del personal: INMOVILIARIA VIVA MEJOR INMOVIVA S. A. reconoce un gasto por vacaciones del personal mediante el método del devengo.

Este beneficio corresponde a todo el personal de rol general y equivale a un importe fijo según los contratos particulares de cada trabajador. Este beneficio es registrado a su valor nominal.

Décima Tercera Remuneración.- INMOVILIARIA VIVA MEJOR INMOVIVA S. A. Reconoce un gasto por Décima tercera remuneración mediante el método del devengo y que es pagada hasta las fechas de acuerdo al Código de Trabajo.

Este beneficio corresponde a todo el personal de rol general y equivale a un importe fijo según los contratos particulares de cada trabajador. Este beneficio es registrado a su valor nominal.

Décima Cuarta Remuneración.- INMOVILIARIA VIVA MEJOR INMOVIVA S. A. Reconoce un gasto por Décima cuarta remuneración mediante el método del devengo y que es pagada hasta las fechas de acuerdo al Código de Trabajo.

Este beneficio corresponde a todo el personal de rol general y equivale a un importe fijo. Este beneficio es registrado a su valor nominal.

HONORARIOS, COMISIONES Y DIETAS A PERSONAS NATURALES

Honorarios Profesionales INMOVILIARIA VIVA MEJOR INMOVIVA S. A. Reconoce un gasto por honorarios recibidos de una persona natural mediante el método de devengo y su importe es el pacto entre las dos partes y que se pagará mediante una factura, menos las retenciones obligatorias establecidas en ley de Régimen Tributario Interno.

REMUNERACIONES A OTROS TRABAJADORES AUTÓNOMOS

Servicios de trabajadores autónomos.- INMOVILIARIA VIVA MEJOR INMOVIVA S. A. Reconoce un gasto por servicios a Trabajadores autónomos mediante el método de devengo y su importe es el pacto entre las dos partes y

que se pagará mediante una factura, menos las retenciones obligatorias que manda la ley de Régimen Tributario Interno.

MANTENIMIENTO Y REPARACIONES

Mantenimiento y Reparaciones.- INMOVILIARIA VIVA MEJOR INMOVIVA S. A. Reconoce un gasto por Mantenimiento y Reparaciones y su importe es el pacto entre las dos partes y que se pagará mediante una factura, menos las retenciones obligatorias que manda la ley de Régimen Tributario Interno.

Este gasto corresponde al mantenimiento de sus activos fijos y al lugar donde INMOVILIARIA VIVA MEJOR INMOVIVA S. A. realiza sus operaciones .

ARRIENDO OPERATIVO

Arriendo.- INMOVILIARIA VIVA MEJOR INMOVIVA S. A. Reconoce un gasto por Arriendo cuando se haya cumplido y su importe es el pacto entre las dos partes mediante un contrato de Arrendamiento por un periodo de dos años y que se pagará mediante una factura, menos las retenciones obligatorias que establece la ley de Régimen Tributario Interno.

Este gasto corresponde al alquiler del lugar donde INMOVILIARIA VIVA MEJOR INMOVIVA S. A. realiza sus operaciones .

Alícuota.- INMOVILIARIA VIVA MEJOR INMOVIVA S. A. Reconoce un gasto por alícuota y su importe es el establecido por la Administración del Inmueble y que se pagará mediante una factura o recibo de pago.

Este gasto corresponde al alquiler del lugar donde INMOVILIARIA VIVA MEJOR INMOVIVA S. A. realiza sus operaciones.

AGUA, ENERGIA, LUZ Y TELECOMUNICACIONES

Internet.- INMOVILIARIA VIVA MEJOR INMOVIVA S. A. Reconoce un gasto por Internet y su importe es fijo y que se pagará mediante la emisión de la factura, realizada por el proveedor.

Celular.- INMOVILIARIA VIVA MEJOR INMOVIVA S. A. Reconoce un gasto por servicio celular y su importe es fijo y que se pagará mediante la emisión de la factura, realizada por el proveedor.

GASTOS FINANCIEROS

INMOVILIARIA VIVA MEJOR INMOVIVA S. A.

Comisiones Bancarias.- INMOVILIARIA VIVA MEJOR INMOVIVA S. A. Reconoce un gasto por Comisiones Bancarias y su importe es fijo y que se pagará mediante la emisión de una factura por parte de la Institución bancaria cada vez que se realice los pagos a los acreedores.