

INMOBILIARIA MAYGAR S.A.

Políticas contables y notas explicativas a los estados financieros para el año que termina el 31 de Diciembre 2015.

1. Información general

INMOBILIARIA MAYGAR S.A. es una sociedad anónima radicada en Ecuador. El domicilio de su sede social y principal centro de negocios es Guayaquil CDLA CONSEJO PROVINCIAL MZ 1 SL 14, sin embargo de acuerdo a su constitución está facultada para establecer sucursales y agencias en otro lugar del país o en el extranjero.

Su actividad principal es: Compra - venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados, como: edificios de apartamentos y viviendas; edificios no residenciales, incluso salas de exposiciones; instalaciones para almacenaje, centros comerciales y terrenos; incluye el alquiler de casas y apartamentos amueblados o sin amueblar por períodos largos, en general por meses o por años.

INMOBILIARIA MAYGAR S.A. se constituyó el 26 de Julio del 1983 e inició sus actividades el 26 de Julio de 1983.

Número de funcionarios 2

2. 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 (IASB).

Están presentados en la unidad monetaria (u.m.) Dólar norteamericano.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF para las PYMES, cuya responsabilidad es de los Administradores de la empresa, requiere efectuar ciertas estimaciones contables y que la administración ejerza su juicio al aplicar las políticas y normas contables de la sociedad.

De esta forma, los estados financieros, muestran el patrimonio y la situación financiera al cierre del Ejercicio, así como los resultados de las operaciones, los cambios en el patrimonio y de los flujos de efectivo consolidados que se han producido en la empresa en el Ejercicio terminado a dicha fecha.

3. Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo disponible en el ente o en bancos se computará a su valor nominal. La tenencia de efectivo en moneda extranjera se convertirá a dólares al tipo de cambio de la fecha de cierre de los EEEF.

Los equivalentes al efectivo se mantienen, más que para propósitos de inversión o similares, para cumplir los compromisos de pago a corto plazo, como son las construcciones en curso que mantiene la empresa.

Para que una inversión financiera cumpla las condiciones para considerarse como equivalente al efectivo, debe poder ser fácilmente convertible en una cantidad determinada de efectivo y estar sujeta a un riesgo insignificante de cambios en su valor. Por tanto, una inversión así será equivalente al efectivo cuando tenga vencimiento próximo, por ejemplo tres meses o menos desde la fecha de su adquisición.

4. Políticas Contables

4.1 Clasificación de los activos y pasivos entre corrientes y no corrientes

- 4.1.1 En el Estado de situación adjunto, los activos y pasivos se clasifican en función de sus vencimientos entre corrientes, aquellos con vencimiento igual o inferior a doce meses, y no corrientes, aquellos cuyo vencimiento es superior a doce meses.

4.2 Compensación de saldos y transacciones

- 4.2.1 Como norma general en los Estados financieros no se compensan ni los activos y pasivos, ni los ingresos y gastos, salvo en aquellos casos en que la compensación sea requerida o esté permitida por alguna norma y esta presentación sea un reflejo del fondo de la transacción.
- 4.2.2 Los ingresos o gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por imperativo de una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y el Grupo tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea se presentan netos en la Cuenta de resultados.

4.3 Moneda Funcional y Transacciones en moneda extranjera

4.3.1 Moneda funcional y presentación

De acuerdo al plan de implementación de las NIIF que está ejecutando la empresa, la administración ha determinado que el dólar estadounidense es la moneda funcional que más fielmente representa los efectos económicos de las transacciones de la empresa.

Las partidas incluidas en los estados financieros de cada una de las entidades del Grupo se valorizan utilizando la moneda del entorno económico principal en que la entidad opera. Los estados financieros se presentan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y de presentación. El sector bananero es eminentemente exportador y tiene, por lo tanto, la mayor parte de sus ingresos nominados en dólares.

4.4 Propiedades, plantas y equipos

Los Terrenos y Construcciones comprenden principalmente CONSTRUCCIONES EN PROCESO. Los terrenos, edificios, las propiedades, planta y equipos están expuestos a su costo histórico menos su correspondiente depreciación y pérdidas por deterioro acumuladas. El costo histórico incluye gastos que son directamente atribuibles a la adquisición del bien.

La Empresa opta por presentar Propiedad, planta y equipo, tras su reconocimiento inicial, al costo menos la depreciación acumulada y cualesquiera pérdidas por deterioro del valor acumuladas, tal y como se establece en la SECCIÓN 17 de las NIIF's para PyMes.

Asimismo se 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.

Los terrenos se consideran activos de vida útil indefinida y, como tales, no son amortizados pero se someten anualmente a un test de pérdida de valor. La depreciación en otros activos se calcula usando el método lineal para asignar sus costos o importes revalorizados a sus valores residuales sobre sus vidas útiles técnicas estimadas:

Edificios	15 a 50 años
Maquinaria	10 a 30 años
Vehículos	7 a 10 años
Mobiliarios, accesorios y equipos	5 a 7 años

El valor residual y la vida útil de los activos se revisan, y ajustan si es necesario, en cada cierre de balance.

Cuando el valor de un activo es superior a su importe recuperable estimado, su valor se reduce hasta su importe recuperable.

Las pérdidas y ganancias por la venta de activo fijo, se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en el estado de resultados.

4.5 Activos intangibles

4.5.1 Programas informáticos

Las licencias para programas informáticos adquiridas, se capitalizan sobre la base de los costos en que se ha incurrido para adquirirlas y prepararlas para usar el programa específico. Estos costos se amortizan durante sus vidas útiles estimadas (3 a 5 años).

Los gastos relacionados con el desarrollo o mantenimiento de programas informáticos se reconocen como gasto cuando se incurre en ellos. Los costos directamente relacionados con la producción de programas informáticos únicos e identificables controlados por el Grupo, y que es probable que vayan a generar beneficios económicos superiores a los costos durante más de un año, se reconocen como activos intangibles. Los costos directos incluyen los gastos del personal que desarrolla los programas informáticos y un porcentaje adecuado de gastos generales.

Los costos de desarrollo de programas informáticos reconocidos como activos, se amortizan durante sus vidas útiles estimadas (no superan los 10 años).

4.5.2 Gastos de investigación y desarrollo

Los gastos de investigación se reconocen como un gasto cuando se incurre en ellos. Los costos incurridos en proyectos de desarrollo (relacionados con el diseño y prueba de productos nuevos o mejorados) se reconocen como activo intangible cuando se cumplen los siguientes requisitos:

- Técnicamente, es posible completar la producción del activo intangible de forma que pueda estar disponible para su utilización o su venta;
- La administración tiene intención de completar el activo intangible en cuestión, para usarlo o venderlo;
- Existe la capacidad para utilizar o vender el activo intangible;
- Es posible demostrar la forma en que el activo intangible vaya a generar probables beneficios económicos en el futuro;
- Existe disponibilidad de los adecuados recursos técnicos, financieros o de otro tipo, para completar el desarrollo y para utilizar o vender el activo intangible; y
- Es posible valorar, de forma fiable, el desembolso atribuible al activo intangible durante su desarrollo.

Otros gastos de desarrollo se reconocen como gasto cuando se incurre en ellos. Los costos de desarrollo previamente reconocidos como un gasto no se reconocen como un activo en un ejercicio posterior. Los costos de desarrollo con una vida útil finita que se capitalizan se amortizan desde el inicio de la producción comercial del producto de manera lineal durante el período en que se espera que generen beneficios, sin superar los 10 años.

4.6 Costos por préstamos

Todos los costos por préstamos se reconocen en el resultado del periodo en el que se incurren.

Activos financieros o pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados: son activos financieros o pasivos financieros que cumplen alguna de las siguientes condiciones:

a) se clasifican como **mantenido para negociar**. Un activo o pasivo financiero se clasificará como mantenido para negociar si:

- Se adquiere o se incurre en él principalmente con **el objetivo de venderlo** o volver a comprarlo en un futuro inmediato;
- Es parte de una cartera de instrumentos financieros identificados, que se gestionan conjuntamente y para la cual existe evidencia de un **patrón reciente de obtención de beneficios a corto plazo**; o
- Es un derivado (excepto los derivados que sean contratos de garantía financiera o hayan sido designados como instrumentos de cobertura y cumplan las condiciones para ser eficaces).

b) En el **reconocimiento inicial**, son designados por la entidad para ser contabilizados **a valor razonable con cambios en resultados**. Una entidad sólo podrá realizar tal designación cuando al hacerlo se obtenga información más relevante debido a que:

- Con ello se elimina o reduce significativamente alguna inconsistencia en la valoración o en el reconocimiento (a veces denominada "asimetría contable") que surgiría al utilizar diferentes criterios para valorar activos y pasivos o para reconocer resultados negativos y positivos de los mismos sobre bases diferentes; o

el rendimiento de un grupo de activos financieros, de pasivos financieros o de ambos, se gestiona y evalúa según el criterio del valor razonable, de acuerdo con una estrategia de inversión o de gestión del riesgo que la entidad tiene documentada, y se facilita internamente información sobre ese grupo, de acuerdo con el criterio del valor razonable, al personal clave de la dirección de la entidad.

No serán consideradas dentro de la presente categoría **las inversiones en instrumentos de patrimonio que no coticen en un mercado activo**, y cuyo valor razonable no pueda ser determinado con fiabilidad, por lo cual deberán ser **evaluadas al costo**.

4.7.8. Inversiones mantenidas hasta el vencimiento:

Son activos financieros no derivados con una fecha de vencimiento fijada, cuyos pagos son de cuantía fija o determinable y la entidad tiene la intención efectiva y además, la capacidad, de conservarlos hasta su vencimiento. Las presentes inversiones deben cumplir con las siguientes condiciones:

- La intención efectiva de la entidad deberá ser expresada por escrito por el órgano directivo de la misma, (administrador, director, consejo, directorio, etc.)
- Una entidad no podrá clasificar ningún activo financiero como inversión mantenida hasta el vencimiento si, durante el ejercicio corriente o durante los dos anteriores, ha vendido o reclasificado un importe no insignificante de inversiones

mantenidas hasta el vencimiento (la significatividad debe establecerse en relación con el importe total de inversiones mantenidas hasta el vencimiento), distinto de aquellas ventas o reclasificaciones que:

- i. Estén tan cerca del vencimiento o de la fecha de rescate del activo financiero (por ejemplo, a menos de tres meses del vencimiento), que los cambios en los tipos de interés del mercado no tendrían un efecto significativo en el valor razonable del activo financiero;
- ii. Ocurran después de que la entidad haya cobrado sustancialmente todo el principal original del activo financiero a través de las amortizaciones previstas o mediante amortizaciones anticipadas; o
- iii. Sean atribuibles a un suceso aislado que no esté sujeto al control de la entidad, no sea recurrente, y no pueda ser razonablemente anticipado por la entidad.

La medición de las inversiones mantenidas hasta el vencimiento será al **costo amortizado** más la porción devengada del resultado financiero al cierre del ejercicio, calculada según el método de la tasa efectiva, menos las desvalorizaciones por incobrabilidad y mora y las posibles cobranzas producidas.

4.9. Préstamos y partidas a cobrar:

Son activos financieros no derivados que:

- a. no tienen cotización en un mercado activo;
- b. no se mantienen para negociar en el corto plazo;
- c. no fueron inicialmente designados como instrumentos financieros al valor razonable a través de resultados; y
- d. no fueron designados inicialmente como disponibles para la venta ni deben ser asignados a esta categoría.

La medición de los préstamos y partidas a cobrar será al **costo amortizado**, que estará representado por la sumatoria de:

- ✓ el importe al que fue valorado inicialmente el activo o el pasivo financiero;
- ✓ menos los reembolsos del principal;
- ✓ más o menos, según proceda, la imputación o amortización gradual acumulada, utilizando el método del interés efectivo, de cualquier diferencia existente entre el importe inicial y el valor de reembolso en el vencimiento;
- ✓ menos cualquier disminución por deterioro del valor o incobrabilidad.

4.7.10. Activos financieros disponibles para la venta:

Son activos financieros no derivados que se designan específicamente como disponibles para la venta, o que no son clasificados como:

- a) préstamos y partidas a cobrar;

7. Hechos Ocurridos después del Periodo sobre el que se Informa:

7.1. Definición de hechos ocurridos después del periodo sobre el que se informa

Los hechos ocurridos después del periodo sobre el que se informa son todos los hechos, favorables o desfavorables, que se han producido entre el final del periodo sobre el que informa y la fecha de autorización de los estados financieros para su publicación. Existen dos tipos de hechos:

- (a) los que proporcionan evidencia de las condiciones que existían al final del periodo sobre el que informa (hechos ocurridos después del periodo sobre el que se informa que implican ajuste), y
- (b) los que indican condiciones que surgieron después del periodo sobre el que informa (hechos ocurridos después del periodo sobre el que se informa que no implican ajuste).

Los hechos ocurridos después del periodo sobre el que se informa incluirán todos los hechos hasta la fecha en que los estados financieros queden autorizados para su publicación, incluso si esos hechos tienen lugar después del anuncio público de los resultados o de otra información financiera específica.

7.2. Información a revelar

7.2.1. Fecha de autorización para la publicación

Una entidad revelará la fecha en que los estados financieros han sido autorizados para su publicación y quién ha concedido esa autorización. Si los propietarios de la entidad u otros tienen poder para modificar los estados financieros tras la publicación, la entidad revelará ese hecho.

9. Impuesto a las ganancias

El gasto por impuestos a las ganancias representa la suma del impuesto corriente por pagar y del impuesto diferido.

El impuesto corriente por pagar está basado en la ganancia fiscal del año.

El impuesto diferido se reconoce a partir de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos en los estados financieros y sus bases fiscales correspondientes (conocidas como diferencias temporarias). Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que incrementen la ganancia fiscal en el futuro. Los activos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que reduzcan la ganancia fiscal en el futuro, y cualquier pérdida o crédito fiscal no utilizado. Los activos por impuestos diferidos se miden al importe máximo que, sobre la base de la ganancia fiscal actual o estimada futura es probable que se recuperen.

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. Cualquier ajuste se reconoce en el resultado del periodo.

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.

12. Activos intangibles

Los activos intangibles son programas informáticos adquiridos que se expresan al costo menos la depreciación acumulada y las pérdidas por deterioro acumuladas. Se amortizan a lo largo de la vida estimada de cinco años empleando el método lineal. Si existe algún indicio de que se ha producido un cambio significativo en la tasa de amortización, vida útil o valor residual de un activo intangible, se revisa la amortización de ese activo de forma prospectiva para reflejar las nuevas expectativas.

13. Deterioro del valor de los activos

En cada fecha sobre la que se informa, se revisan las propiedades, plantas y equipo, activos intangibles e inversiones en asociadas para determinar si existen indicios de que esos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existen indicios de un posible deterioro del valor, se estima y compara el importe recuperable de cualquier activo afectado (o grupo de activos relacionados) con su importe en libros. Si el importe recuperable estimado es inferior, se reduce el importe en libros al importe recuperable estimado, y se reconoce una pérdida por deterioro del valor en resultados.

De forma similar, en cada fecha sobre la que se informa, se evalúa si existe deterioro del valor de los inventarios comparando el importe en libros de cada partida del inventario (o grupo de partidas similares) con su precio de venta menos los costos de terminación y venta. Si una partida del inventario (o grupo de partidas similares) se ha deteriorado, se reduce su importe en libros al precio de venta menos los costos de terminación y venta, y se reconoce inmediatamente una pérdida por deterioro del valor en resultados.

Si una pérdida por deterioro del valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo (o grupo de activos relacionados) se incrementa hasta la estimación revisada de su valor recuperable (precio de venta menos costos de terminación y venta, en el caso de los inventarios), sin superar el importe que habría sido determinado si no se hubiera reconocido ninguna pérdida por deterioro de valor del activo (grupo de activos) en años anteriores. Una reversión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce inmediatamente en resultados.

NOTAS:

No se registran cambios significativos en el presente ejercicio fiscal.