

POLITICAS CONTABLES

NIIF PARA PYMES

1.- Políticas para la Presentación de los Estados Financieros.

Plan de cuentas.- Los grupos de cuentas para presentación de Estados Financieros bajo NIIF establecidos por las Resoluciones de la Superintendencia de compañías han sido adoptados como base para los Estados Financieros bajo NIIF de INMOBILIARIA GARCICO S. A.

Declaración de Presentación Razonable de los Estados Financieros.

De acuerdo a las NIIF para PYMES los estados financieros deberán presentar razonablemente la situación financiera, el rendimiento financiero y los flujos de efectivo de una entidad. La presentación razonable requiere la representación fidedigna de las cifras provenientes de las transacciones, otros sucesos y condiciones, de acuerdo con las definiciones y los criterios de reconocimiento enunciados en las NIIF sobre de activos, pasivos, ingresos y gastos según lo indica la sección dos de NIIF para PYMES.

La aplicación de la NIIF para las PYMES, con información a revelar adicional cuando sea necesario, dará lugar a estados financieros que logren una presentación razonable de la situación financiera, el rendimiento financiero y los flujos de efectivo de las PYMES.

La información a revelar adicional a la que se ha hecho referencia es necesaria cuando el cumplimiento con requerimientos específicos de esta NIIF es insuficiente para permitir entender a los usuarios el efecto de transacciones concretas, otros sucesos y condiciones sobre la situación financiera y el rendimiento.

Asimismo, la entidad cuyos balances cumplan con las NIIF para PYMES revelará en las notas una declaración explícita y sin reservas de dicho cumplimiento. Los estados financieros no deberán señalar que cumplen con las NIIF para PYMES a menos que cumplan con todos los requerimientos de esta NIIF.

Frecuencia de presentación de los Estados financieros.

INMOBILIARIA GARCICO S. A. presentará un conjunto completo de estados financieros (incluida información comparativa con el último periodo presentado) al menos anualmente.

Uniformidad de la presentación.

INMOBILIARIA GARCICO S. A. mantendrá la presentación y clasificación de las partidas en los estados financieros de un periodo a otro tal como lo define las secciones dos, tres, cuatro, cinco,

seis, siete y ocho de las NIIF para PYMES, a menos que, tras un cambio importante en la naturaleza de las actividades de la entidad o una revisión de sus estados financieros, se considere que sería más apropiada otra presentación o clasificación. En cuyo caso se debe aplicar las políticas contables contenidos en la Sección 10 Políticas Contables, Estimaciones y Errores, o la NIIF que requiera un cambio en la presentación.

4.2 Estados Financieros.

Una vez adoptadas las NIIF PYMES de INMOBILIARIA GARCICO S. A. establece que un conjunto completo de estados financieros incluirá lo siguiente:

- (a) Un estado de situación financiera a la fecha de presentación. Según la sección 4.
- (b) Una de las siguientes informaciones: según la sección 5.
 - Un solo estado del resultado integral que muestre todas las partidas de ingresos y gastos reconocidas durante el año actual incluidas aquellas partidas reconocidas al determinar el resultado (que es un subtotal en el estado del resultado integral) y las partidas de otro resultado integral.
- (c) El estado de cambios en el patrimonio de los accionistas. De acuerdo a la Sección seis.
- (d) El estado de flujos de caja. De acuerdo a la sección siete.
- (e) Notas a los Estados Financieros en su conjunto, que inicial con un resumen de las políticas contables significativas y demás explicaciones necesarias. De acuerdo a la sección 8.

Asimismo INMOBILIARIA GARCICO S. A. presentará la siguiente información de forma destacada, y la repetirá cuando sea necesario para la comprensión de la información presentada:

- (a) El nombre “INMOBILIARIA GARCICO S. A.” como empresa que informa y cualquier cambio en su nombre desde el final del periodo precedente.
- (b) La fecha del final del periodo sobre el que se informa y el periodo cubierto por los estados financieros.
- (c) La moneda de presentación, tal como se define en la Sección 30, Conversión de Moneda Extranjera.

(d) El grado de redondeo, si lo hay, practicado al presentar los importes en los estados financieros. El Estado de Situación Financiera comparativa, bajo NIIF.

La necesidad de presentar partidas adicionales en los Estados Financieros se basará en la siguiente evaluación:

- a. Los importes, naturaleza y liquidez de los activos.
- b. La función de los activos dentro de INMOBILIARIA GARCICO S. A.
- c. Los importes, naturaleza y plazo de los pasivos.

Estado de Situación Financiera

Se presentará dentro del cuerpo del Estado de Situación Financiera una clasificación de partidas de Activos y de Pasivos corrientes y no corrientes por separado.

Las cuentas de inversiones provenientes del establecimiento de un vencimiento no mayor a 90 días se clasificarán dentro del ítem efectivo y equivalentes de efectivo.

Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar que muestren por separado importes por cobrar de partes relacionadas. (así mismo para acreedores).

Inventarios que muestren por separado, inventarios que se mantienen para la venta, en proceso de producción para esta venta, en forma de materiales o suministros para ser consumidos en el proceso de producción, o en la prestación de servicios.

En el Patrimonio se requiere presentar por separado: Capital en acciones (Las reservas legales o constitucionales y sus cambios), ganancias acumuladas y ganancias del ejercicio.

Estado de Resultado Integral

INMOBILIARIA GARCICO S. A. presentará el enfoque de un único Estado de Resultado Integral como política contable, es decir todas las partidas de ingresos y gastos del periodo dentro de una misma hoja de presentación.

Asimismo se reconocen tres tipos de **otro resultado integral** como parte del resultado integral total, fuera del resultado, cuando se producen:

1. El resultado de ganancias y pérdidas que surjan de la conversión de los estados financieros de un negocio en el extranjero (según requerimientos de la Sección 30 Conversión de Moneda Extranjera).
2. Algunas ganancias y pérdidas actuariales (según requerimientos de la Sección 28 Beneficios a los Empleados).
3. efectos de los cambios en el valor razonable de los instrumentos de cobertura según la Sección 12 Otros Temas relacionados con los Instrumentos Financieros.

Como mínimo, una entidad incluirá, en el estado del resultado integral, partidas que presenten los siguientes importes del periodo:

(a) Ingresos de actividades ordinarias.

(b) Costos financieros.

(d) El gasto por impuestos

(e) Un único valor que corresponda al total de:

1. El resultado después de impuestos de las operaciones discontinuadas, y

2. La ganancia o pérdida después de impuestos reconocida en la medición al valor razonable menos costos de venta, o en la disposición de los activos netos que constituyan la operación discontinuada.

(f) El resultado (si una entidad no tiene partidas de otro resultado integral, no es necesario presentar esta partida).

(g) Cada partida de otro resultado integral por naturaleza

(h) La participación en el otro resultado integral de asociadas y entidades controladas de forma conjunta contabilizadas por el método de la participación.

(i) El resultado integral total puede usar otro término para esta partida tal como resultado.

Cuando los cambios del patrimonio solo obedecen a: ganancias o pérdidas, pago de dividendos, corrección de errores de periodos anteriores y cambios en políticas contables, puede presentarse un único estado de resultados y ganancias acumuladas.

INMOBILIARIA GARCICO S. A., ha realizado una presentación de sus gastos según la naturaleza de los mismos (ejem: Depreciaciones, compras, sueldos y beneficios a empleados, entre otros), comparando los años 2016 y 2017 luego de la implementación de las NIIF para PYMES.

Cuando aplique una política contable retroactivamente o realice una re expresión retroactiva de los estados financieros no es obligatorio presentar un estado de situación financiera al principio del primer periodo comparativo.

Estado de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas.

El estado de cambios en el patrimonio presenta el resultado del periodo sobre el que informa INMOBILIARIA GARCICO S. A., las partidas de otro resultado integral, efectos de los cambios en políticas contables y las correcciones de errores reconocidos en el periodo, y los importes de inversiones de capital, y los dividendos y otras distribuciones recibidas por los accionistas.

El Estado de cambios en el Patrimonio debe presentar por separado cada ajuste del periodo que por requerimiento de alguna NIIF se afecte al Patrimonio.

Una entidad presentará un estado de cambios en el patrimonio que muestre:

- (a) El resultado integral total, mostrando en forma detallada los montos atribuibles a los propietarios de la controladora y a las participaciones no controladoras.
- (b) Para cada ítem del patrimonio, los efectos de la aplicación retroactiva reconocidos según la sección 10 Políticas Contables, Estimaciones y Errores.
- (c) Por cada ítem del patrimonio, una conciliación entre valor en libros, al comienzo y al final del periodo, revelando por separado los cambios procedentes de:
 - Utilidad o pérdida del periodo.
 - Los detalles de otro resultado integral.
 - Los importes de las inversiones en acciones los dividendos y otras distribuciones a los accionistas.

Estado de Flujos de efectivo, método indirecto.

INMOBILIARIA GARCICO S. A. debe presentar un estado de flujos de efectivo que muestre los flujos clasificados en las actividades de Operación, Inversión y financiamiento dentro de un mismo periodo.

Método Indirecto.

En este método, el flujo de efectivo neto por actividades de operación se calcula ajustando el resultado, en términos netos, por los efectos de:

- Cambios en los inventarios, en los derechos por cobrar y obligaciones por pagar de las actividades de operación;
- Los registros que no generan efectivo, tales como depreciación, provisiones, impuestos diferidos, ingresos acumulados (o devengados) (gastos) no recibidos (pagados) todavía en efectivo, pérdidas y ganancias de cambio no realizadas, participación en ganancias no distribuidas de asociadas.
- Otras partidas cuyos efectos monetarios se relacionen con inversión o financiación.

Notas a los Estados Financieros contables de la aplicación de las NIIF.

Las notas a los Estados Financieros detallarán las bases para la preparación de los Estados Financieros, y las políticas contables utilizadas, de acuerdo con los párrafos.

Revelarán toda información requerida por las NIIF PYMES que no se presente en otro lugar de los estados financieros.

Proporcionarán información adicional que no se encuentre en los estados financieros, pero que es relevante para la comprensión de los mismos.

Hechos Posteriores al cierre de los Estados Financieros (Sección 2 NIIF para PYMES).

INMOBILIARIA GARCICO S. A. reconocerá en sus Estados Financieros los siguientes eventos cuando se presentaren entre la fecha de cierre y la fecha en que la Gerencia autorice la emisión de los Estados Financieros.

1. Descubrimiento de defectos en el stock de productos.
2. Resolución de demandas legales.
3. Información adicional que implique deterioro del valor de un activo.
4. La quiebra de un cliente que requiera un ajuste del valor de cuentas comerciales en libros.
5. Deterioro en los precios de venta en el año siguiente que afecten a los inventarios al cierre del año anterior.
6. Información que permita determinar el costo de un activo adquirido o el precio de venta de un activo vendido.

7. Descubrimiento de fraudes o errores que evidencien que los datos presentados fueron incorrectos.

8. La determinación del importe real de los beneficios o incentivos sobre el cual la entidad tiene una obligación de carácter legal.

ACTIVOS FIJOS

SECCION 17 NIIF para PYMES

Objetivo.- Establecer los principios para el reconocimiento inicial y la valoración posterior de Propiedades Plantas y equipos.

La compañía reconoce propiedades, planta y equipo cuando, son activos tangibles que:

- (a) se mantienen para su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, y
- (b) se esperan usar durante más de un periodo. (ver NIIF Pymes 17.2)

Reconocimiento

Los criterios de reconocimiento inicial de los costos para una propiedad planta y equipo:

- (a) es probable que la entidad obtenga los beneficios económicos futuros asociados con el elemento, y
- (b) el costo del elemento puede medirse con fiabilidad. (17.4)

Componentes del costo

Al reconocer por primera vez el costo de los elementos de propiedades, planta y equipo comprende:

- (a) El precio de adquisición, que incluye los honorarios legales y de intermediación, los aranceles de importación y los impuestos no recuperables, después de deducir los descuentos comerciales y las rebajas.
- (b) Todos los costos directamente atribuibles a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la gerencia. Estos costos pueden incluir los costos de preparación del emplazamiento, los costos de entrega y manipulación inicial, los de instalación y montaje y los de comprobación de que el activo funciona adecuadamente.

Medición del costo

17.13 El costo de un elemento de propiedades, planta y equipo será el precio equivalente en efectivo en la fecha de reconocimiento. Si el pago se aplaza más allá de los términos normales de crédito, el costo es el valor presente de todos los pagos futuros

Depreciación

La depreciación se carga sistemáticamente a lo largo de la vida útil del activo. El método de depreciación debe reflejar el patrón de consumo de los beneficios, 17.18.

El valor residual debe revisarse al menos anualmente y debe ser equivalente al importe que la entidad recibiría si el activo tuviera ya la antigüedad y las condiciones esperadas al final de su vida útil. La vida útil también se revisa con carácter anual. Si el funcionamiento de un elemento del Propiedades Plantas y equipos (por ejemplo, una aeronave) requiere grandes inspecciones regulares, cuando se realiza una gran inspección, su coste se registra en el importe en libros del activo como una renovación, siempre que se satisfagan los criterios de reconocimiento.

El cargo por depreciación para cada periodo se reconocerá en el resultado, a menos que otra sección de esta NIIF requiera que el costo se reconozca como parte del costo de un activo. Por ejemplo, la depreciación de una propiedad, planta y equipo de manufactura se incluirá en los costos de los inventarios 17.17

Un estimado de la vida útil para cada tipo de Activo Fijo es como sigue:

❖ Muebles y Enseres para oficina	10 años
❖ Edificios	20 años
❖ Otras Propiedades P. y Equipos	10 años

Deterioro del valor de Propiedades Planta y equipos.

El deterioro se produce cuando el valor en libros supera al importe recuperable de las propiedades planta y equipo, cuando no se puede estimar el importe recuperable de un activo individual se debe estimar el valor de uso de una **unidad generadora de efectivo**.

Otra forma de determinar el importe recuperable es por medio del valor neto del Mercado mismo que se obtiene según el precio actual determinado por la Gerencia menos el costo de venta (gastos administrativos estimados de un 2%)

Para calcular el importe recuperable se determina al final de cada año un análisis de Ingresos proyectados a 10 años (unidad generadora de efectivo) donde obtenemos los flujos de caja

estimados que se descuentan a una tasa de oportunidad que es de 6%. El flujo de caja descontado total se asigna en un 30% como valor de uso a los activos fijos de la empresa.

El Importe Recuperable es el mayor valor entre el valor de uso y el valor neto del mercado de un activo.

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 (precio de la transacción) 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

Provisiones.

Provisiones – Sección 21 NIIF PYMES

INMOBILIARIA GARCICO S. A. reconocerá una obligación cuando tenga que hacerlo, como consecuencia de un hecho del pasado cuando sea posible y su obligación pueda estimarse de forma fiable. Tal como en el caso de contratos onerosos o que se anuncie la cancelación de costos de reestructuración ó reembolsos confirmados (garantías), beneficios sociales e impuesto a la renta, demandas legales.

A la fecha de cierre del balance la entidad debe revisar las provisiones y ajustarlas para reflejar la mejor estimación posible.

Provisiones de Beneficios de Ley y Jubilación Patronal empleados – Sección 28 NIIF PYMES

INMOBILIARIA GARCICO S. A. reconocerá los costos por beneficios de los empleados cuando estos tengan derecho, dentro de un pasivo (después de deducir los pagos realizados), con cargo al gasto o una cuenta de activo o inventario cuando una NIIF lo requiera. Los beneficios

a los empleados comprenden los siguientes: Sueldos, IESS, vacaciones, utilidades y demás indicados en la ley, así como las asistencias médicas, alojamientos, automóviles y otras establecidas por la empresa.

Los beneficios a los empleados se reconocen por el importe de la obligación no descontada durante el periodo a corto plazo en que se espera pagar dicho valor. (NIIF para PYMES 28.5).

Las obligaciones por Jubilación Patronal se deben reconocer como un pasivo bajo el concepto de Planes de beneficios definidos. La medición será al valor presente de sus obligaciones menos el valor razonable de los activos del plan que tuviere para cancelar dicha obligación.

La entidad reconocerá a su elección algún ajuste al monto de los beneficios definidos como un gasto, o parcialmente en resultado y parcialmente con otro resultado integral a menos que otra NIIF exija que se cargue a un activo o inventario.

INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS.

SECCION 23 NIIF PARA PYMES

Objetivo: Establecer el tratamiento contable de los ingresos derivados de ventas de bienes, prestación de servicios, regalía, dividendos y de intereses.

Los ingresos ordinarios deben valorarse al valor razonable de la contrapartida recibida o por recibir, considerándose descuentos, rebates.

Cuando los pagos son diferidos provenientes de un crédito normal **mayor a 12 meses**, la transacción tiene un componente financiero, en tal caso los ingresos se miden al valor presente de los cobros futuros y la diferencia entre el valor de la transacción y el valor presente de los cobros futuros se reconoce como ingreso por intereses.

Los ingresos se reconocen generalmente cuando es probable que la entidad obtenga beneficios económicos, cuando el importe de los ingresos pueda cuantificarse de manera fiable y cuando se cumplan las siguientes condiciones:

Procedentes de la venta de bienes: una vez que se han transferido al comprador los riesgos y beneficios significativos, que el vendedor ha perdido el control efectivo, el costo incurrido o a ser incurrido en relación a la transacción puede medirse de forma fiable y que el importe puede valorarse con fiabilidad.

Procedentes de la prestación de servicios: Método del porcentaje de realización, si los ingresos pueden estimarse de manera fiable, de lo contrario debe utilizarse el método de recuperación de costos.

Intereses: Se reconocen cuando es probable que la empresa obtenga beneficios económicos. Se utiliza el método de interés efectivo, tal como se define en la NIC 39 y Sección 11 de NIIF PYMES.

Regalías: se utiliza la hipótesis contable del devengo, de acuerdo con el fondo económico del acuerdo en que se basan.

Dividendos: Se deben reconocer cuando se establece el derecho del propietario (accionista) en recibir los dividendos.

Cualquier plan de premios a clientes debe ser contabilizado por separado. Dichos premios son reconocidos cuando el cliente los redime.

Dividendos: cuando se establezca el derecho del accionista a recibir el pago.

Si una transacción se compone de múltiples componentes (como la venta de bienes con una cantidad identificable para servicios postventa), se aplican los criterios de reconocimiento a cada componente por separado.

Debido a que los ingresos (en ventas de largo plazo) se valoran al valor razonable de la partida recibida o por recibir, las cuentas por cobrar siendo un "instrumento financiero", según sección 11 NIIF pymes se deberán presentar a su costo amortizado, esto es el monto de la transacción o de la facturación del producto, menos cualquier efecto financiero (diferimiento en el tiempo) considerando la tasa de interés y su plazo de vencimiento, bajo el método de interés simple.

En este caso efectivamente se sugiere que se determine el valor razonable de las cuentas por cobrar por medio de un descuento de todos los cobros futuros, utilizando un tipo de interés imputado para la actualización.

Opciones de uso de la tasa de interés.-

- a) O bien el tipo vigente para un instrumento similar cuya clasificación financiera sea parecida a la que tiene el cliente que lo acepta;
- b) O bien el tipo de interés que igual el nominal del instrumento utilizado, debidamente descontado, al precio al contado de los precios o servicios vendidos.

La diferencia entre valor razonable y el importe nominal de la contrapartida se reconoce como ingreso financiero por intereses.

Guayaquil, 31 de Mayo del 2013



CPA Douglas Rivera Orellana

C.I. 0918075631

Reg. Nac. 31736