

**COMPAÑÍA CORPORACION INMOBILIARIA
ACS CORPINMACIS S.A.**

Notas a los Estados Financieros
A diciembre del 2018

1.- IDENTIFICACIÓN Y ACTIVIDAD ECONÓMICA DEL NEGOCIO

CORPORACION INMOBILIARIA ACS CORPINMACIS S.A. es una empresa legalmente constituida en la ciudad de Quevedo – Ríos, Ecuador mediante escritura pública de constitución de la misma otorgada ante el Dr. Boris Arcenio Villao Gonzalo Notario Público Cuarto del Cantón Quevedo, el 5 de enero de 2017, e inscrita en el Registro Propiedad del Cantón Quevedo, el 6 de enero de 2017. Siendo el su domicilio principal en la ciudad de Quevedo, provincia de Los Ríos, pero podrá establecer agencia y sucursales en el territorio nacional o en el extranjero.

Su objetivo social es actividad compra – venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados.

Antecedente

La Resolución No.SC.Q.ICI.CPAIFRS.11.01 del 12 de enero de 2011, publicada en Registro Oficial No.372 de 27 de enero de 2011 menciona sustituir "... Las compañías que tengan activos iguales o superiores a US \$ 4'000.000,00 al 31 de Diciembre del 2007", por lo siguiente: "Las compañías que en base a su estado de situación financiera cortado al 31 de diciembre de cada año, presenten cifras iguales o superiores a las previstas en el artículo primero de esta resolución, adoptarán por el Ministerio de la ley y sin ningún trámite, las NIIF completas, a partir del 1 de Enero del año subsiguiente, pudiendo adoptar por primera vez las NIIF completas en una sola ocasión; por tanto, si deja de usarla durante uno o más periodos sobre los que informa o elige adoptarla nuevamente con posterioridad, ajustará sus estados financieros como si hubiera estado utilizando NIIF completas en todos los periodos en que dejó de hacerlo.

Las compañías de tercer grupo que cumplan las condiciones señaladas en el artículo primero de la resolución No.08.G.DSC.010 de 20 de noviembre del 2008, en el periodo de transición (año 2011), menciona: Los ajustes efectuados al inicio y al término del periodo de transición, deberán contabilizarse el 1 de enero del 2012.

En virtud de las bases legales que se mencionan, CORPORACION INMOBILIARIA ACS CORPINMACIS S.A. ingresara en el tercer grupo para la adopción de las NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA aplicando (NIIF completas).

2.- PREPARACIÓN Y ELABORACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

La CORPORACION INMOBILIARIA ACS CORPINMACIS S.A. Aplicará en la preparación y elaboración de los Estados Financieros las Normas Internacionales de Información Financiera completas en base al reconocimiento contable indicado por NIIF:

Activo. - Cuando es probable que fluyan hacia la Empresa beneficios económicos futuros, y posea un costo o valor que pueda ser medido confiablemente.

Pasivo. - Cuando es probable que la liquidación de una obligación actual representa una salida de recursos que implique beneficios económicos y que el monto de su liquidación pueda ser cuantificado razonablemente.

Ingresos. - Cuando se ha producido un incremento en los beneficios futuros, asociado a un incremento en un activo o una disminución en un pasivo, y que puede ser medido razonablemente.

Gastos. - Cuando en los beneficios económico futuros se produce una disminución relacionada con la disminución del activo o el aumento de un pasivo que pueda ser medido de manera confiable.

La clasificación de los saldos de la CORPORACION INMOBILIARIA ACS CORPINMACIS S.A los realizará de la siguiente manera:

3.- CLASIFICACION DE SALDOS EN CORRIENTES Y NO CORRIENTES (NIC 1)

En el estado de Situación Financiera, los activos son clasificados como corrientes cuando se espera realizar el activo, o tiene la intención de venderlo o consumirlo en su ciclo normal de operación; mantiene el activo principalmente con fines de negociación; espera realizar el activo dentro de los 12 meses siguientes después del periodo sobre el cual se informa; o el activo es efectivo o equivalente de efectivo sin ningún tipo de restricción.

La compañía clasifica un pasivo como corriente cuando; espera liquidar el pasivo en su ciclo normal de operación; mantiene un pasivo principalmente con el propósito de negociar; el pasivo se debe liquidar dentro de los 12 meses siguientes a la fecha del periodo sobre el cual se informa; o la compañía no tiene un derecho incondicional para aplazar la cancelación de pasivo durante al menos los 12 meses siguientes a la fecha del periodo sobre el que se informa.

4.- EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO (NIC 7)

La compañía considera como efectivo y equivalente de efectivo los saldos en caja y bancos sin restricciones.

SEGMENTOS OPERACIONALES (NIIF 8)

Los segmentos operacionales están definidos como componentes de una Compañía sobre la cual la información de los estados financieros está disponible y es evaluada permanentemente por la Administración quien toma las decisiones sobre la asignación de los recursos y evaluación del desempeño. La compañía opera con un segmento único.

5.- ACTIVOS FINANCIEROS

CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR

Corresponden principalmente aquellos deudores pendientes de pago, por los bienes vendidos.

Se contabilizan inicialmente a su valor razonable, menos la provisión de pérdidas por deterioro de su valor, en caso que exista evidencia objetiva de la incobrabilidad de los importes que se mantienen por cobrar, según los términos originales de estas cuentas por cobrar. La empresa utilizara el método de interés implícito, en la recuperación de los saldos a largo plazo en los que no exista un contrato fijo establecido; SEGÚN NIC 39.

INVENTARIOS (NIC 2)

Los Inventarios están valuados al costo o el valor neto realizable, el más bajo. El método que se utiliza para la valorización del inventario de productos terminados es el método de promedio ponderado. El valor neto realizable es el precio estimado de venta en curso ordinario del negocio, menos los costos estimados de terminación y gastos de ventas; según indica la NIC 2.

PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO (NIC 16)

COSTO

Los elementos de la propiedad, planta y equipo se valorizan inicialmente a su costo que comprende su precio de compra y cualquier costo directamente atribuible para poner al activo en condiciones de operación para su uso

destinado. Posteriormente al registro inicial, los elementos de propiedades, planta y equipo son rebajados por la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro de valor acumulado.

Los gastos de reparaciones conservación y mantenimientos menores, son registrados como un cargo a los resultados del ejercicio en que se incurre.

La utilidad o pérdida resultante de la enajenación o retiro de un bien se calcula como la diferencia entre el precio obtenido en la enajenación y el valor registrado en los libros reconociendo el cargo o abono a resultados del período.

Las depreciaciones son calculadas bajo el método lineal, mediante la distribución de costo de adquisición, entre los años de vida útil estimada de cada uno de los elementos, según el siguiente detalle:

BIEN RESIDUAL	AÑO DE VIDA UTIL	VALOR
Mobiliario de Oficina y Maquinarias	10 años	10%
Vehículos	5 años	20%
Equipos de Computación	3 años	3,333%

CARGOS DIFERIDOS (NIC 38)

En cargos diferidos la compañía registrará la amortización utilizando el método de línea recta y de acuerdo de su vida útil definida de 5 años.

PROVISIONES (NIC 37)

Una provisión se reconoce, si como resultado de un evento pasado, la compañía tiene una obligación legal o implícita en el presente que puede ser estimada con suficiente fiabilidad y es probable que una salida de beneficios económico sea necesario para cancelar la obligación.

PROVISIONES PARA JUBILACION PATRONAL Y DESAHUCIO (NIC 19)

El código de Trabajo establece la obligatoriedad de los empleados de conceder Jubilación Patronal a todos aquellos empleados que hayan cumplido entre 20 y 25 años de servicios continuos o interrumpidos en una misma institución. La compañía registra anualmente la provisión de jubilación patronal en base a estudios actuariales realizados por un perito independiente debidamente calificado.

CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

(NIC 39)

Corresponde principalmente a cuentas por pagar propias del giro del negocio, así como de obligaciones patronales y tributarias, las mismas que son registradas a sus correspondientes valores nominales.

IMPUESTOS A LAS GANANCIAS E IMPUESTOS DIFERIDOS (NIC 13, 33)

El impuesto a las ganancias se determina usando la tasa de impuesto aprobado en la Ley de Régimen Tributario Interno.

Hasta la elaboración del presente manual de políticas contables existe una contradicción entre la parte societaria y tributaria para la aplicación de los impuestos diferidos. Motivo por el cual Compañía Bananera y Afines COBANAFIN S.A. no aplicará lo referente a impuestos diferidos, hasta que exista un pronunciamiento por parte de la administración tributaria.

RECONOCIMIENTOS DE LOS INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS (NIC 18)

Los ingresos provenientes de la venta de productos terminados en el curso ordenado de las actividades se valoran a valor razonable de la contrapartida recibida o por recibir, neto de devoluciones, descuentos comerciales y devoluciones. Los ingresos son reconocidos cuando existe evidencia de su venta.

INGRESOS FINANCIEROS (NIC 18)

Los ingresos provenientes de financiamientos serán reconocidos en base al cálculo del interés implícito cuando se otorgue un crédito a un cliente que no mantiene un contrato o cuando nuestro cliente no mantenga como política comprarles a todos sus proveedores a 120 días.

GASTOS DE OPERACIÓN

Los gastos de operación son reconocidos por la Compañía sobre base de devengado. Se compone: gastos administrativos, financieros, impuestos y otros costos indirectos propios del giro del negocio.

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO (NIC 7)

Bajo flujos originados por actividades de la operación, se incluye todos aquellos flujos de efectivo relacionados con el giro del negocio, incluyendo además los intereses pagados, los ingresos financieros y en general, todos aquellos flujos que no están definidos como de inversión o financiamiento. Cabe destacar que el concepto operacional utilizado en este estado, es más amplio que el considerado en estado de resultados.

6.- PRESETANDO UN CONJUNTO COMPLETO DE ESTADOS FINANCIEROS

Los Estados Financieros que revelará la compañía serán los siguientes:

Estado de Situación Financiera

Estado de Resultado Integral

Estado de Cambios en el Patrimonio

Estado de Flujos de Efectivo

Notas a los Estados Financieros

La compañía elaborará mensualmente:

Estado de situación financiera

Estado de resultado integral

Y anualmente los siguientes estados financieros

Estado de Cambios en el Patrimonio

Estado de Flujo de efectivo

Notas a los estados financieros

Con las partidas clasificadas y analizadas bajo NIIF, con la finalidad de presentar una información comprensible, relevante, confiable, y comparable, que permita que la toma de decisiones de una forma acertada.


Ing. Nicolás Semiglia
Contador General