

UNIVERSIDAD POLITÉCNICA SALESIANA
SEDE QUITO

CARRERA: CONTABILIDAD Y AUDITORÍA

**Tesis previa a la obtención del Título de: INGENIERO EN CONTABILIDAD Y
AUDITORÍA**

TEMA:

**METODOLOGÍA PARA LA ADOPCIÓN DE LAS NIIFS EN LA EMPRESA
INMOBILIARIA ITALIA INMOTALIA S.A.**

AUTORES:

DIEGO DAVID CASA ALMEIDA

MARCELO ALEJANDRO CRUZ RODRÍGUEZ

DIRECTOR:

FREDDY ARAQUE

Quito, enero del 2013

Declaratoria de Responsabilidad

Nosotros declaramos bajo juramento que el trabajo de tesis presentado a continuación es de nuestra autoría y que hemos consultado referencias bibliográficas que están incluidas debidamente en este trabajo.

Quito, 21 de enero del 2013

Casa Almeida Diego David
C.I. 172116150-1

Cruz Rodríguez Marcelo Alejandro
C.I.172159329-9

DEDICATORIA

Dedico el presente trabajo a los estudiantes de la Universidad Politécnica Salesiana, para que sea de ayuda para sus carreras y que incrementen sus conocimientos en el tema posteriormente detallado.

Casa Almeida Diego David

A mis padres Marcelo e Irene, a mis hermanas Gaby y Andreita, los cuales estuvieron en los buenos y malos momentos de mi vida y carrera universitaria, y a mi amigo del alma Ricardo Espín por su apoyo incondicional por siempre.

Cruz Rodríguez Marcelo Alejandro

AGRADECIMIENTO

A la Universidad Politécnica Salesiana por darme la oportunidad de seguir esta prestigiosa carrera.

A mi director de tesis, Ing. Freddy Araque por su ayuda, experiencia y conocimientos, que sin ellos no hubiese sido posible la terminación de este trabajo.

Casa Almeida Diego David

Cruz Rodríguez Marcelo Alejandro

ÍNDICE

| | |
|--|----|
| Introducción..... | 1 |
| CAPÍTULO I: BASE TEÓRICA: FUNDAMENTOS CONTABLES | |
| 1.1. Estados financieros básicos..... | 5 |
| 1.1.1. Balance general..... | 5 |
| 1.1.2. Estados de resultados..... | 11 |
| 1.1.3. Estado de cambios en el patrimonio..... | 13 |
| 1.1.4. Estado de flujo de efectivo..... | 14 |
| 1.2. Aplicabilidad de las NIIF'S en una empresa inmobiliaria..... | 19 |
| 1.2.1. Introducción..... | 19 |
| 1.2.2. NIIF 1 adopción por primera vez..... | 31 |
| 1.2.3. NIIF 2 Pagos basados en acciones..... | 33 |
| 1.2.4. NIIF 3 Combinaciones de negocios..... | 34 |
| 1.2.5. NIIF 4 Contratos de seguros..... | 35 |
| 1.2.6. NIIF 5 Activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas..... | 36 |
| 1.2.7. NIIF 6 Exploración y evaluación de recursos minerales..... | 37 |
| 1.2.8. NIIF 7 Instrumentos financieros: información a revelar..... | 40 |
| 1.2.9. NIIF 8 Segmentos de operación..... | 41 |
| 1.2.10. NIIF 9 Instrumentos financieros..... | 42 |
| 1.3 Aplicabilidad de las NIC en una empresa inmobiliaria..... | 43 |

| | |
|--|----|
| 1.3.1. Introducción..... | 43 |
| 1.3.2. NIC 1 Presentación de estados financieros..... | 46 |
| 1.3.3. NIC 2 Inventarios..... | 47 |
| 1.3.4. NIC 7 Estado de Flujos de Efectivo..... | 48 |
| 1.3.5. NIC 8 Políticas contables, cambios en estimaciones contables y errores..... | 50 |
| 1.3.6. NIC 11 Contratos de Construcción..... | 52 |
| 1.3.7. NIC 12 Impuesto a las ganancias..... | 52 |
| 1.3.8. NIC 16 Propiedad,planta y equipo..... | 53 |
| 1.3.9. NIC 18 Ingresos..... | 55 |
| 1.3.10. NIC 19 Beneficios a los empleados..... | 56 |
| 1.3.11. NIC 36 Deterioro del valor de los activos..... | 57 |
| 1.3.12. NIC 39 Instrumentos financieros: Reconocimiento y medición..... | 57 |
| 1.3.13. NIC 40 Propiedades de inversión..... | 58 |

CAPÍTULO II: ANÁLISIS Y CONOCIMIENTO DE LA ENTIDAD

| | |
|---|----|
| 2.1. Información general..... | 60 |
| 2.2. Objeto social..... | 60 |
| 2.3. Misión y visión..... | 60 |
| 2.4. Organigrama estructural..... | 61 |
| 2.5 Análisis FODA..... | 61 |
| 2.5.1. Análisis de las FODA de la empresa..... | 61 |
| 2.5.2. Análisis FODA de la implementación de las NIIF en la empresa inmobiliaria..... | 63 |

| | |
|--|----|
| 2.6. Principales políticas contables..... | 64 |
| 2.7. Estudio preliminar..... | 67 |
| 2.7.1. Introducción..... | 67 |
| 2.7.2. Establecimiento del periodo de transición..... | 67 |
| 2.7.3. Análisis de las NIIF y NIC que se aplican en la compañía..... | 68 |

CAPÍTULO III. METODOLOGÍA PARA LA IMPLEMENTACIÓN BAJO NIC/NIIF

| | |
|---|-----|
| 3.1. Metodología para la preparación del balance de apertura de acuerdo con la NIIF1..... | 79 |
| 3.1.1. Introducción..... | 79 |
| 3.1.2. Balance de apertura..... | 79 |
| 3.1.3. Ejemplificación del proceso de implementación..... | 79 |
| 3.1.3.1. Fase I: Diagnóstico, impacto y complejidad..... | 81 |
| 3.1.3.2. Fase II: Diseño, evaluación y proyección de impactos..... | 94 |
| 3.1.3.3. Fase III: Implementación/transición..... | 133 |
| 3.1.3.3.1. Balance de apertura y periodo de transición..... | 133 |
| 3.1.3.4. Fase IV: Evaluación de resultados y mantenimiento..... | 135 |
| 3.1.4. Preparación del sistema contable en el marco de adopción de NIIF'S..... | 135 |

CAPÍTULO IV: IMPLEMENTACIÓN DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF) EN LA EMPRESA INMOBILIARIA ITALIA INMOTALIA S.A.

| | |
|--|-----|
| 4.1. Aprobación del cronograma de implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera | 140 |
|--|-----|

| | |
|--|-----|
| 4.2. Guía de Cronograma de Implementación de NIIF en la Empresa Inmotalia S.A..... | 142 |
| 4.3. Balance de Apertura Inmotalia S.A..... | 153 |
| 4.3.1. Ajustes por implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) Empresa Inmotalia S.A..... | 155 |
| 4.3.2. Asientos de ajuste fecha de transición..... | 164 |
| 4.4. Primera Aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)..... | 165 |
| 4.4.1. Reconciliación del estado de situación financiera..... | 166 |
| 4.4.2. Reconciliación del estado de resultados integral..... | 168 |
| 4.4.3. Reconciliación del estado de cambios en el patrimonio neto..... | 169 |
| 4.4.4. Reconciliación del estado de flujo de efectivo..... | 170 |
| 4.5. Estados financieros aplicados las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) al 31-12-2011, 31-12-2010 y 01-10-2010..... | 170 |
| Conclusiones..... | 196 |
| Recomendaciones..... | 196 |
| Bibliografía..... | 198 |
| Anexo 1..... | 199 |

Índice de figuras

| | |
|--|----|
| Figura A: Cronograma de implementación de acuerdo a la resolución de la Superintendencia de Compañías del Ecuador..... | 31 |
| Figura B: Año de transición y fechas críticas..... | 31 |
| Figura C: Cronograma aplicación NIIF..... | 80 |
| Figura D: Fases para la implementación..... | 81 |
| Figura E: Plan de cuentas SAFI..... | 86 |

Índice de cuadros

| | |
|---|-----|
| Cuadro 1.- Organigrama Inmotalia S.A..... | 61 |
| Cuadro 2.- Análisis FODA de la empresa..... | 61 |
| Cuadro 3.-Análisis FODA de la implementación de las NIIF de la empresa..... | 63 |
| Cuadro 4.- Estructura sistema contable..... | 83 |
| Cuadro 5.- Sistema de integración y mayorización SAFI..... | 83 |
| Cuadro 6.- Sistema de facturación..... | 88 |
| Cuadro 7.- Sistema de inventarios..... | 88 |
| Cuadro 8.- NIIF aplicables a las operaciones de Inmotalia S.A..... | 89 |
| Cuadro 9.- Políticas contables de acuerdo a la nueva normativa..... | 126 |

Resumen

Para ingresar en mundo de negocios internacionales, las empresas ecuatorianas se ven obligadas a actualizar periódicamente sus procesos operativos, administrativos y financieros, para de este modo estar al tanto de los cambios y que la información que posee la empresa sea veraz en cualquier parte del mundo.

Por esta razón el INTERNATIONAL ACCOUNTING STANDARDS BOARD (IASB), crea las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) y las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), con la finalidad de adoptar un lenguaje contable-financiero universal y lograr la comunicación con usuarios independientes de su país de origen.

Sistemáticamente, varios países han ido adoptando esta normativa, y en el Ecuador según Resolución No. 08.G.DSC.010 del 29 de noviembre del 2008, la Superintendencia de Compañías establece obligatoriamente la implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF, por lo cual “La Empresa Inmobiliaria Italia Inmotalia”, se ve en la necesidad de implementar dichas normas, con la finalidad de cumplir con los organismos de control y obtener información contable, confiable para la toma de decisiones y encaminar a la compañía hacia este mundo de los negocios.

El diseño metodológico para la empresa Inmobiliaria Italia Inmotalia S.A. está ubicado en el segundo bloque para la implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera, debido a que sus activos superan los USD 4'000.000,00 por lo que el año de transición para este tipo de empresas es el año 2010.

Introducción

Realizar un análisis de los cambios contables que se deben realizar al implementar las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF en la Empresa Inmobiliaria Italia Inmotalia, y que además nos permita tener una base relevante para la aplicación de dichas normas, aseverando la vigencia y seguridad en los resultados que se espera obtener.

Capítulo I: Fundamentos contables

El balance general es un resumen de todo lo que tiene la empresa, de lo que debe, de lo que le deben y de lo que realmente le pertenece al dueño o socios dueños de la empresa, a una fecha establecida según las necesidades requeridas para la toma de decisiones.

Los elementos relacionados directamente con la medida de la situación financiera son los activos, los pasivos y el patrimonio. Se definen como sigue: un activo es un recurso controlado por la entidad como resultado de sucesos pasados, del que la entidad espera obtener, en el futuro, beneficios económicos, un pasivo es una obligación presente de la entidad, surgida a raíz de sucesos pasados, al vencimiento de la cual, y para cancelarla, la entidad espera desprenderse de recursos que incorporan beneficios económicos, patrimonio es la parte residual de los activos de la entidad, una vez deducidos todos sus pasivos.

Al elaborar el balance general el empresario obtiene la información valiosa sobre su negocio, como el estado de sus deudas, lo que debe cobrar o la disponibilidad de dinero en el momento o en un futuro próximo.

Aplicación de las NIIF:

Requieren que obligatoriamente se cumpla con los siguientes mandatos:

- a) Para la preparación de estados financieros deben involucrarse todas las NIIF, siguiendo en forma rigurosa paso a paso para formular el Balance Inicial.
- b) Se deben reconocer todos los activos y pasivos requeridos por las NIIF.
- c) No se deben reconocer activos y pasivos que las NIIF no permitan reconocer.
- d) Reclasificar activos, pasivos y patrimonio clasificados o identificados de acuerdo con otros principios o normas que en la actualidad no concuerdan con NIIF.

Aplicar las NIIF en la medición de todos los activos y pasivos reconocidos

Capítulo II: Análisis y conocimiento de la entidad

La empresa Inmobiliaria Italia Inmotalia ayuda a nuestros clientes a tomar la decisión más adecuada en sus operaciones inmobiliarias, facilitando la compra, venta o alquiler de inmuebles en el menor tiempo posible, al mejor precio de mercado, protegiendo legalmente el patrimonio de las partes, con transparencia y confiabilidad.

La empresa inmobiliaria Italia Inmotalia S.A. pertenece al segundo bloque, es decir, que se deben aplicar las NIIF desde el 1 de enero de 2010, emiten estados financieros bajo NIIF al 31 de diciembre de 2011.

Capítulo III: Metodología para la implementación bajo NIC/NIIF

Para el establecimiento de la metodología a utilizar se comenzará por definir el balance de apertura de acuerdo con la NIIF 1 donde se deben contabilizar todos los activos y pasivos cuyo reconocimiento sea requerido por las NIIF, además se cancelarán todos los activos y pasivos reconocidos de acuerdo con los principios requeridos y que no puedan ser registrados, la clasificación de los activos, pasivos, patrimonio se realizarán como indican las NIIF sin importar como se las haya tratado en periodos anteriores y los ajustes que se requieran se contabilizarán en el patrimonio a la fecha de transición.

Fases para la implementación

Fase I: Diagnóstico, impacto y complejidad: Esta fase parte desde la integración del equipo responsable del proyecto; y se extiende tanto al análisis del entorno empresarial actual, sus proyecciones; como a la identificación de las normas, principios y prácticas contables utilizadas por la compañía; y su impacto ante la adopción de la nueva normativa. Todo lo cual debidamente establecido mediante un plan de implementación.

Fase II: Diseño, evaluación y proyección de impactos: En esta fase se realizan los preparativos para la implementación mediante un análisis de los requerimientos que exige la normativa para de esta forma diseñar y desarrollar propuestas de los cambios

que la empresa necesita hacer en los sistemas de información, procesos y en su estructura organizativa de acuerdo a su movimiento empresarial.

Fase III: Implementación/transición: La implementación de las medidas identificadas y analizadas en las fases anteriores es el objetivo de esta fase, adaptándolos a los procesos, sistemas de información y a la estructura organizativa. Por lo que, intervendrá la capacidad de los empleados, la determinación de los ajustes cuantitativos y cualitativos en los estados financieros.

Fase IV: Evaluación de resultados y mantenimiento: Esta fase permite monitorear y realizar una continua actualización en las operaciones de la empresa, además del cumplimiento de la normativa adoptada, por lo tanto, incluye:

Evaluación del cumplimiento de lo establecido por cada una de las normas que le son aplicables en el momento de la conversión y posterior a la conversión, en esta fase se utilizan las listas de cumplimiento de información a revelar y presentar.

Capítulo IV: implementación de las normas internacionales de información financiera (NIIF) en la empresa inmobiliaria italia inmotalia s.a.

Hasta el año terminado el 31 de diciembre de 2010, Inmotalia S.A. preparó sus estados financieros de acuerdo con los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador. Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2011, son los primeros estados financieros que Inmotalia S.A. ha preparado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). En la preparación de estos estados financieros bajo NIIF, Inmotalia S.A. ha considerado como fecha de transición el 1 de enero de 2010 y en consecuencia, ha ajustado la información de dicho año de acuerdo con las NIIF. De acuerdo con la NIIF 1, para elaborar los estados financieros antes mencionados, se han aplicado todas las excepciones obligatorias y algunas exenciones optativas a la aplicación retroactiva de las NIIF.

Los resultados de la adopción por primera vez de las normas internacionales de información financiera NIIF, se registran en el patrimonio, separada del resto de resultados acumulados y su saldo acreedor no podrá ser distribuido entre los

accionistas, no será utilizado para aumentar capital, en virtud que no corresponde a resultados operacionales, motivo por el cual tampoco los trabajadores tendrán derecho a una participación sobre este. De existir un saldo acreedor, este podrá ser utilizado en absorber las pérdidas, o devuelto en caso de liquidación de la compañía.

Metodología de la investigación

La aplicación del método en forma consciente y con una base científica es condición esencial para el éxito de una investigación.

En el presente estudio se utilizó el método deductivo-inductivo ya que con el proceso analítico, se parte del concepto hacia las partes o elementos constituyentes de un todo.

Uno de los alcances de la investigación es el descriptivo, ya que se ha desarrollado paso a paso un análisis financiero para implementar las Normas Internacionales de Información Financiera en la empresa Inmotalia S.A.

El diseño de la investigación fue la no experimental, la cual permite obtener información para luego analizarla.

CAPÍTULO I

BASE TEÓRICA: FUNDAMENTOS CONTABLES

1.1. Estados financieros básicos

1.1.1. Balance general

“El Estado de situación financiera, denominado también Balance General se elabora al finalizar el periodo contable para determinar la situación financiera de la empresa en una fecha determinada”¹

El balance general es un resumen de todo lo que tiene la empresa, de lo que debe, de lo que le deben y de lo que realmente le pertenece al dueño o socios dueños de la empresa a una fecha establecida según las necesidades requeridas para la toma de decisiones.

Los elementos relacionados directamente con la medida de la situación financiera son los activos, los pasivos y el patrimonio.

“Un activo es un recurso controlado por la entidad como resultado de sucesos pasados, del que la entidad espera obtener, en el futuro, beneficios económicos.

Un pasivo es una obligación presente de la entidad, surgida a raíz de sucesos pasados, al vencimiento de la cual, y para cancelarla, la entidad espera desprenderse de recursos que incorporan beneficios económicos.

Patrimonio es la parte residual de los activos de la entidad, una vez deducidos todos sus pasivos.”²

Al elaborar el balance general el empresario obtiene la información valiosa sobre su negocio, como el estado de sus deudas, lo que debe cobrar o la disponibilidad de dinero en el momento o en un futuro próximo.

¹ Valdivieso Mercedes Bravo, Contabilidad General. 5ta edición. Pág. 209

²Marco conceptual NIC

Clasificación del balance

El formato del balance debe distinguir sus activos corrientes y no corrientes, así como sus pasivos corrientes y no corrientes, a no ser que la presentación en función de su liquidez permita una información más relevante y fiable.

En cualquiera de los casos, se debe mostrar para cada elemento incluido en el activo o en el pasivo, que incluya cantidades cuya liquidación o cobro se espere realizar antes y después de doce meses respecto a la fecha de cierre del balance y cualquier cantidad que se espera recuperar o pagar en más de doce meses.

Activos

Los beneficios económicos futuros incorporados a un activo consisten en el potencial del mismo para contribuir directa o indirectamente, a los flujos de efectivo y de otros equivalentes al efectivo de la entidad. Puede ser de tipo productivo, constituyendo parte de las actividades de operación de la entidad. Puede también tomar la forma de convertibilidad en efectivo u otras partidas equivalentes, o bien de capacidad para reducir pagos en el futuro, tal como cuando un proceso alternativo de manufactura reduce los costos de producción.

“En el activo se agrupan las cuentas que representan bienes, valores y derechos que son de propiedad de la empresa; las cuentas se presentan de acuerdo a su liquidez o facilidad de conversión en dinero en efectivo”³

Los activos que tiene la empresa se utilizan para generar recursos en la organización con el objetivo de que produzcan beneficios para los propietarios de la entidad.

Activos corrientes

“Contiene los bienes y derechos de uso a corto plazo inferior a un año.”⁴

³ Valdivieso Mercedes Bravo, Contabilidad General. 5ta edición. Pág. 211

⁴ Tamayo Eugenio, Contabilidad. Edición 2008. Pág. 18

El activo corriente es una fuente de recursos de efectivo inmediato para empresa.

“Un activo se debe clasificar como corriente cuando:

- Se espera que se venda o se consuma en el ciclo normal de operación de la entidad
- Se mantenga principalmente por motivos de negociación.
- Se espera que se realice en los doce meses posteriores a la fecha del balance.
- Se trate de efectivo o equivalentes de efectivo que no estén restringidos en su uso durante los doce próximos meses como mínimo.

Todos los demás activos se clasifican como activos no corrientes.”⁵

Activos no corrientes

Un activo no corriente (o fijo) es el que se incorpora al proceso productivo en un período superior a un año, de difícil liquidación en el corto plazo. Por ejemplo, una maquinaria, un inmueble, o instalaciones

Las principales características de estos bienes son:

Los bienes del activo no corriente son bienes de larga duración, al menos se mantienen más de un ejercicio económico.

“Tienen poca liquidez lo que significa que el proceso de transformación en dinero es laborioso, largo y no siempre se puede realizar de forma satisfactoria (piensa en la venta de un ordenador, de maquinaria, de un vehículo, de mobiliario...).

Son bienes costosos, su valor es alto y su adquisición ha significado una inversión de calado. Cuando se recurre a la financiación ajena (préstamos, emisión de obligaciones) esta va a ser constituida a largo plazo (la devolución de las cantidades adeudadas se realizará en más de un año).”⁶

⁵ Zapata Jorge. Análisis Práctico y Guía de Implementación de NIIF 2011. Pág. 39

⁶<http://educativa.catedu.es/44700165/aula/archivos/repositorio//2750/2778/html>.

Pasivos

“Un pasivo es una obligación presente de la entidad, derivada de hechos pasados, cuya liquidación se espera que suponga una salida de recursos que afectará a los beneficios económicos de la entidad.”⁷

“En el pasivo se agrupan las cuentas que demuestran las obligaciones que tiene la empresa con terceras personas”⁸

“Una característica esencial de todo pasivo es que la entidad tiene contraída una obligación en el momento presente. Una obligación es un compromiso o responsabilidad de actuar de una determinada manera. Las obligaciones pueden ser exigibles legalmente como consecuencia de la ejecución de un contrato o de un mandato contenido en una norma legal. Este es normalmente el caso, por ejemplo, de las cuentas por pagar por bienes y servicios recibidos. No obstante, las obligaciones también aparecen por la actividad normal de la entidad, por las costumbres y por el deseo de mantener buenas relaciones comerciales o actuar de forma equitativa. Si, por ejemplo, la entidad decide, como medida política, atender a la rectificación de fallos en sus productos incluso cuando éstos aparecen después del periodo normal de garantía, los importes que se espere desembolsar respecto a los bienes ya vendidos son también pasivos para la entidad.”⁹

Los pasivos de la entidad representan las deudas que tiene la empresa con socios, proveedores, entidades financieras y demás organizaciones.

Pasivos corrientes

Corresponde a obligaciones contraídas por la empresa con terceros con un vencimiento igual o inferior a un año.

⁷ Zapata Jorge. Análisis Práctico y Guía de Implementación de NIIF 2011. Pág. 39

⁸ Valdivieso Mercedes Bravo, Contabilidad General. 5ta edición. Pág. 213

⁹ Marco conceptual para Información Financiera NIIF.

“Un pasivo se debe clasificar como corriente cuando:

- Se espera pagarlo en el ciclo normal de operación de la entidad.
- Se mantenga principalmente por motivos de negociación.
- Se espera que se liquide dentro de los doce meses posteriores a la fecha del balance.
- La entidad no tenga el derecho incondicional de diferir el pago de este pasivo durante los doce próximos meses como mínimo.

Todos los demás pasivos se clasificarán como pasivos no corrientes.”¹⁰

Deuda a largo plazo renegociada

“Una entidad clasificará una deuda financiera como pasivo corriente, cuando venza en el periodo de un año desde la fecha del balance, aunque:

- El plazo original fuera superior a un año
- Se haya firmado entre la fecha del balance y la fecha de formulación de los estados financieros un acuerdo para la refinanciación a largo plazo, o para el aplazamiento de los pagos.

Sin embargo, un pasivo corriente puede ser clasificado como no corriente si la entidad espera y tiene la intención de refinanciarlo y liquidarlo a largo plazo mediante cualquiera tipo de línea crediticia disponible y existente.”¹¹

Patrimonio

Aunque el patrimonio ha quedado definido, en el párrafo 4.4, como un residuo o resto, puede subclasificarse a efectos de su presentación en el balance. Por ejemplo, en una sociedad por acciones pueden mostrarse por separado los fondos aportados por los accionistas, las ganancias acumuladas, las reservas específicas procedentes de ganancias y las reservas por ajustes para mantenimiento del capital.

¹⁰ Zapata Jorge. Análisis Práctico y Guía de Implementación de NIIF 2011. Pág. 39

¹¹ Idem.

Esta clasificación puede ser relevante para las necesidades de toma de decisiones por parte de los usuarios de los estados financieros, cuando indican restricciones, sean legales o de otro tipo, a la capacidad de la entidad para distribuir o aplicar de forma diferente su patrimonio. También puede servir para reflejar el hecho de que las partes con participaciones en la propiedad de la entidad, tienen diferentes derechos en relación con la recepción de dividendos o el reembolso del capital.

“Representa las obligaciones que tiene la empresa con los socios o propietarios por sus aportaciones al capital o por beneficios que no han sido distribuidos”¹²

El patrimonio equivale al importe residual de los activos de la entidad tras deducir todos sus pasivos.

Requisitos de exposición

“Para cada clase de acciones se debe revelar:

- El número de acciones autorizadas para su emisión.
- El número de acciones emitidas y desembolsadas, y emitidas pendientes de desembolsar.
- El valor nominal de las acciones o indicadores de que no tienen valor nominal.
- Una conciliación entre el número de acciones pendientes al principio y al final del ejercicio.
- Los derechos, privilegios y restricciones de cada clase de acciones.
- Acciones propias mantenidas por la propia entidad o por sus subsidiarias asociadas
- Acciones reservadas para ser de acuerdo con opciones o contratos de venta, incluyendo sus términos y cantidades.”¹³

¹² Tamayo Eugenio, Contabilidad. Edición 2008. Pág. 18

¹³ Zapata Jorge. Análisis Práctico y Guía de Implementación de NIIF 2011. Pág. 40

Otra información acerca del patrimonio

“Una descripción de la naturaleza y propósito de cada tipo de reserva.

El dividendo reconocido durante el periodo y el importe correspondiente por acción.

El dividendo propuesto o anunciado después de la fecha del balance pero antes de que los estados financieros sean formulados y el importe correspondientes por acción.”¹⁴

1.1.2. Estados de resultados

“Denominado también Estado de situación económica, Estado de rentas y gastos, Estado de operaciones, se elabora al finalizar el periodo contable con el objetivo de determinar la situación económica de la empresa”¹⁵

La empresa utiliza el estado de resultados para conocer los ingresos y egresos que se ha producido en el periodo contable, permitiendo a los propietarios de la organización analizar el resultado obtenido.

Partidas del estado de resultados

“Como mínimo en el estado de resultados se deben incluir los siguientes rubros, cuando sean significativos: Ingresos ordinarios, gastos financieros. parte del beneficio o pérdida de las entidades asociadas y “jointventures” contabilizados por el método de la participación, gasto por impuestos, beneficio o pérdida después de impuestos consecuencia de operaciones descontinuadas y ganancia o pérdida después de impuestos consecuencia de la valoración al valor razonable menos los costos de venta de activos de operaciones descontinuadas, resultado del ejercicio. Se debe revelar la parte del ejercicio o pérdida atribuible a: Las participaciones no controladas (interés minoritario), los propietarios de la matriz. No se puede clasificar ninguna partida como extraordinaria ni en el estado de resultados ni en las notas.”¹⁶

¹⁴ Zapata Jorge. Análisis Práctico y Guía de Implementación de NIIF 2011. Pág. 41

¹⁵ Valdivieso Mercedes Bravo, Contabilidad General. 5ta edición. Pág. 183

¹⁶ Zapata Jorge. Op.cit. Pág. 41

Ingresos y gastos

“Los ingresos se clasifican en operacionales que son los obtenidos por la venta de un producto o servicios y los no operacionales que no se relacionan en forma directa con las principales actividades del negocio”¹⁷

“La ganancia es a menudo usada como una medida del rendimiento en la actividad de la entidad, o bien es la base de otras medidas, tales como la rentabilidad de las inversiones o las ganancias por acción. Los elementos relacionados directamente con la medida de la ganancia son los ingresos y los gastos. El reconocimiento y medición de los ingresos y gastos, y por tanto de la ganancia, dependen en parte de los conceptos de capital y mantenimiento del capital usado por la entidad al elaborar los estados financieros.”¹⁸

“Los gastos se clasifican en operacionales que son en los que incurre la empresa para cumplir su actividad principal y los no operaciones que son aquellos egresos que no se relacionan en forma directa con la actividad de la empresa”¹⁹

Los ingresos de la entidad son todos los rubros que ha generado la empresa por el rendimiento de sus activos. Los gastos son todos los egresos que tiene la organización para continuar con sus actividades comerciales.

Clasificación de los gastos

“Los gastos deben ser presentados de acuerdo con una de las siguientes clasificaciones:

Por su naturaleza, como: Depreciación, compra de materiales, transporte, sueldos y salarios, publicidad.

Por su función, como: costo de ventas, gastos de distribución, gastos administrativos.

Si se utiliza la clasificación de los gastos por su función, se revelarán como mínimo las amortizaciones y los gastos de personal en base a su naturaleza.”²⁰

¹⁷ Valdivieso Mercedes Bravo, Contabilidad General 5ta edición. Pág. 184

¹⁸ Marco conceptual NIC.

¹⁹ Valdivieso Mercedes Bravo. Op.cit. Pág. 184

²⁰ Zapata Jorge. Análisis Práctico y Guía de Implementación de NIIF 2011. Pág. 41

1.1.3. Estado de cambios en el patrimonio

“El estado de cambios en el patrimonio tiene como finalidad mostrar las variaciones que sufran los diferentes elementos que componen el patrimonio, en un periodo determinado. Además de mostrar esas variaciones, el estado de cambios en el patrimonio busca explicar y analizar cada una de las variaciones, sus causas y consecuencias dentro de la estructura financiera de la empresa.”²¹

“El estado de cambios en el patrimonio, se detalla y analiza las cuentas patrimoniales, su estructura, variaciones y efectos que se han presentado en el periodo determinado, aspectos que permitirán conocer el porcentaje que les corresponde a los socios del total de los activos, determinar el valor referencial actualizado de las acciones o participaciones.”²²

Es el estado que suministra información acerca de la cuantía del patrimonio neto de un ente y de cómo este varía a lo largo del ejercicio contable.

“Debe incluir:

- El resultado del ejercicio.
- Cada una de las partidas de ingresos y gastos reconocidas directamente en el patrimonio, y su total.
- El total de los ingresos y gastos (suma de los dos puntos anteriores) del ejercicio atribuible a los propietarios de la matriz y a las participaciones no controladoras (interés minoritario).
- Para cada componente del patrimonio, los efectos de los cambios en las políticas contables y en la corrección de errores contabilizados de acuerdo con la NIC 8.

También se deben revelar, bien en el estado de cambios en el patrimonio o bien en las notas:

- Los importes de los dividendos reconocidos y el importe por acción correspondiente.
- El saldo de resultados acumulados al inicio del ejercicio y a la fecha de cierre, y los movimientos del ejercicio.

²¹<http://www.gerencie.com/estado-de-cambios-en-el-patrimonio.html>

²²Valdivieso Mercedes Bravo, Contabilidad General 5ta edición. Pág. 183

- Una conciliación entre el importe al inicio y cierre del ejercicio de cada clase de acciones y cada una de las reservas, mostrando separadamente cada movimiento.

A menos que las NIIF permitan o requieran otra cosa, una entidad revelará información comparada respecto del periodo anterior para todos los importes incluidos en los estados financieros del periodo corriente.

Para la información numérica:

- Deben presentarse cifras comparativas del periodo anterior a no ser que una forma lo permita o lo requiera de otra forma.
- Deben corregirse las cifras comparativas del periodo anterior para que puedan compararse, en el caso de que haya cambios en la presentación o en la clasificación de los elementos del periodo presente; los cambios realizados se deben revelar.”²³

1.1.4. Estado de flujo de efectivo

“Es el informe contable principal que presenta de manera significativa, resumida y clasificada por actividades de operación, inversión y financiamiento, los diversos conceptos de entrada y salida de recursos monetarios efectuados durante el periodo.”²⁴

“El estado de flujos de efectivo es el estado financiero básico que muestra el efectivo generado y utilizado en las actividades de operación, inversión y financiación. Un Estado de Flujos de Efectivo es de tipo financiero y muestra entradas, salidas y cambio neto en el efectivo de las diferentes actividades de una empresa durante un período contable, en una forma que concilie los saldos de efectivo inicial y final.”²⁵

²³ Zapata Jorge. Análisis Práctico y Guía de Implementación de NIIF 2011. Pág. 42

²⁴ Zapata Sánchez Pedro. Contabilidad General. 6ta. Edición. Pág. 423

²⁵ <http://www.gestiopolis.com/canales/financiera.com>

Tipos de flujo de efectivo

a) Actividades operativas

“Comprenden tanto la producción o compra y venta de bienes, así como la recepción y uso de bienes y servicios fundamentales destinados a la operación del negocio.”²⁶

“Son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos de una empresa, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o financiamiento. Estas actividades incluyen transacciones relacionadas con la adquisición, venta y entrega de bienes para venta, así como el suministro de servicios.

Entradas: Recaudo de las ventas por bienes o prestación de servicios, cobro de cuentas por cobrar, recaudo de intereses y rendimientos de inversiones, otros cobros no originados con operaciones de inversión o financiación.

Salidas: Desembolso de efectivo para adquisición de materias primas, insumos y bienes para la producción, pago de las cuentas de corto plazo, pago a los acreedores y empleados, pago de intereses a los prestamistas, otros pagos no originados con operaciones de inversión o financiación.”²⁷

b. Actividades de inversión

“Comprenden las operaciones de concesión y cobro de préstamos financieros, como la adquisición o la venta de instrumentos de deuda o paquetes accionarios, la colocación y cancelación de títulos valores en el sistema financiero, compra y venta de vehículos, equipos en general activos permanentes.”²⁸

“Son las de ganancia y venta de activos a largo plazo, así como otras inversiones no incluidas en el efectivo y los equivalentes al efectivo. Las actividades de inversión de una empresa incluyen transacciones relacionadas con préstamos de dinero y el cobro de estos últimos, la adquisición y venta de inversiones (tanto circulantes como no circulantes), así como la adquisición y venta de propiedad, planta y equipo.”²⁹

²⁶ Zapata Sánchez Pedro. Contabilidad General. 6ta. Edición. Pág. 426

²⁷ <http://www.gestiopolis.com/canales/financiera.com>

²⁸ Zapata Sánchez Pedro. Op.cit. Pág. 426

²⁹ <http://www.gestiopolis.com/financiera.com>

“Salidas de efectivo para adquirir inmuebles, maquinarias y equipo, activos intangibles y otros activos de largo plazo. Entre estas salidas se incluyen aquellas relacionadas con los costos de desarrollo capitalizados y con la construcción de inmuebles, maquinaria y equipo por la empresa misma.”³⁰

“Entradas de efectivo por la venta de inmuebles, maquinaria y equipo, intangibles y otros activos de largo plazo.”³¹

c. Actividades de financiación

“Incluye la obtención de nuevos recursos de los accionistas y la recompra de acciones/participaciones, así mismo, comprenden la obtención y pago de obligaciones a largo plazo. El costo financiero, representado como dividendos, también se debe incluir en este grupo”³²

“Actividades que producen cambios en el tamaño y composición del capital en acciones y de los préstamos tomados por parte de la empresa. Las actividades de financiamiento de una empresa incluyen sus transacciones relacionadas con el aporte de recursos por parte de sus propietarios y de proporcionar tales recursos a cambio de un pago sobre una inversión, así como la obtención de dinero y otros recursos de acreedores y el pago de las cantidades tomadas en préstamo.”³³

“Las entradas de efectivo por financiamiento provienen normalmente de la emisión de títulos de deuda o de capital de una sociedad. Las salidas de efectivo por actividades de financiamiento incluyen el pago de dividendos de efectivo, la amortización de deuda y la recompra de acciones de la tesorería”³⁴

Métodos del estado de flujos de efectivo

Método directo

“En este método se detallan en el estado sólo las partidas que han ocasionado un aumento o una disminución del efectivo y sus equivalentes; por ejemplo: Ventas cobradas, Otros ingresos cobrados, Gastos pagados, etc.

³⁰ <http://nic07sonmer.blogspot.com>.

³¹ Idem.

³² Zapata Sánchez Pedro. Contabilidad General. 6ta. Edición. Pág. 427

³³ www.univo.edu.sv

³⁴ Carl S. Warren, James M. Reeve. Contabilidad Administrativa. 8va Edición. Pág. 310

Esto conlleva a explicitar detalladamente cuáles son las causas que originaron los movimientos de recursos, exponiendo las partidas que tienen relación directa con ellos, lo cual significa una ventaja expositiva.”³⁵

“La NIC 7 admite dos alternativas de presentación recomendando el método directo, reconociendo que la información que suministra el método directo puede ser obtenida por dos procedimientos:

a) Utilizando los registros contables de la empresa. Lo cual significa que debería llevarse una contabilidad que permitiera obtener información no sólo por lo devengado para la elaboración de los otros estados contables, sino también por lo percibido para la confección del estado de flujos de efectivo. La complicación administrativa que esto implica hace que no sea una alternativa difundida, y que se opte por realizar los ajustes que se mencionan en el punto siguiente.

- Ajustando las partidas del estado de resultados por:
- Los cambios habidos durante el período en las partidas patrimoniales relacionadas (caso de bienes de cambio, créditos por ventas, proveedores)
- Otras partidas sin reflejo en el efectivo (caso de amortizaciones, resultados por tenencia, etc.)
- Otras partidas cuyos efectos monetarios se consideren flujos de efectivo de inversión o financiación.

Cabe agregar que estas dos opciones no son solamente válidas para las actividades de operación, sino también para todas las actividades, también la de inversión y las financieras.

Habida cuenta que ajustar las partidas del Estado de Resultados por las variaciones de los rubros patrimoniales relacionados tiene limitaciones, como por ejemplo en el caso de ventas y créditos por ventas, donde los saldos iniciales y finales de éstos últimos pueden estar afectados por distintas tasas de IVA, debiendo efectuarse una estimación de la incidencia del impuesto, se presenta como una buena aproximación considerando la relación costo – beneficio comparada con la alternativa de llevar una contabilidad más engorrosa.”³⁶

³⁵ Documento NIC 7 realizado por el IASB

³⁶ www.monografias.com/Administración y Finanzas /Contabilidad

b. Método indirecto

“Consiste en presentar los importes de los resultados ordinarios y extraordinarios netos del período tal como surgen de las respectivas líneas del Estado de Resultados y ajustarlos por todas aquellas partidas que han incidido en su determinación (dado el registro en base al devengado), pero que no han generado movimientos de efectivo y sus equivalentes. Por lo tanto, se parte de cifras que deben ser ajustadas exponiéndose en el estado partidas que nada tienen que ver con el flujo de recursos financieros.”³⁷

“Entonces, la exposición por el método indirecto consiste básicamente en presentar:

- El resultado del período.
- Partidas de conciliación.
- A su vez, estas partidas de conciliación son de dos tipos: las que nunca afectarán al efectivo y sus equivalentes y las que afectan al resultado y al efectivo en períodos distintos, que pueden ser reemplazadas por las variaciones producidas en los rubros patrimoniales relacionados, donde podemos encontrar.

Aumento / Disminución en Créditos por Ventas

Aumento / Disminución en Otros Créditos

Aumento / Disminución en Bienes de Cambio

Aumento / Disminución en Cuentas por Pagar

Comparando los métodos puede decirse que en ambos, al tener que informarse las actividades de operación en su impacto sobre el efectivo y sus equivalentes, deberán efectuarse modificaciones sobre la información proporcionada por el Estado de Resultados, diferenciándose en la forma de realizar tales ajustes. En el método directo los ajustes se hacen en los papeles de trabajo y no se trasladan al cuerpo del estado, por lo que no aparecen aquellas cuentas que no hayan generado un movimiento financiero. En el método indirecto los ajustes sí pasan por el estado, ya sea en el cuerpo principal o abriéndose la información en las notas.”³⁸

³⁷ Documento NIC 7 realizado por el IASB

³⁸ www.monografias.com/Administración y Finanzas /Contabilidad

1.2. Aplicabilidad de las NIIF's en una empresa inmobiliaria

1.2.1. Introducción

International accounting standards committee (IASC)

El Comité de Estándares Internacional de la Contabilidad (IASC) es un cuerpo del sector independiente, privado, formado en 1973 con el objetivo de armonizar los principios de contabilidad que son utilizados por el comercio y otras organizaciones para la divulgación financiera alrededor del mundo. Los miembros de IASC numeran actualmente 143 cuerpos profesionales de la contabilidad en 104 países. La crisis que comenzó en 1998 en ciertos países asiáticos y la extensión a otras regiones del mundo demostró la necesidad de la contabilidad confiable y transparente para una decisión sana en la ayuda que podrían dar los inversionistas, los prestamistas y las autoridades reguladoras. IASC ha hecho una parte importante en resolver esta necesidad.

En 1998, IASC terminó los componentes principales del sistema de la base de estándares, según lo identificado en un acuerdo con la organización internacional de las Comisiones de las seguridades (IOSCO) en julio de 1995. Los estándares de la base proporcionan una base comprensiva de la contabilidad, cubriendo todas las áreas principales de la importancia a los negocios generales. Las IACS presentan procesos de alta calidad, es decir, que darán lugar a transparencia y a comparabilidad, y prevén acceso completo a quienes requieran información. El acuerdo de julio de 1995 dijo que IOSCO consideraría el utilizar los estándares internacionales de la contabilidad para evaluar la estructura del capital extranjero y los propósitos que enumeraban en todos los mercados globales el sistema de la base de estándares habían sido terminados una vez. Muchas bolsas de acción aceptan los estándares internacionales de la contabilidad para los propósitos fronterizos del listado, pero las excepciones notables son los Estados Unidos y Canadá. En octubre de 1998, una declaración de los Ministros de Hacienda y de los gobernadores del banco central de los países G7 invitó IOSCO a realizar una revisión oportuna de los estándares de la base. IOSCO ha dicho que su comité técnico considerará un informe sobre cualquier edición substantiva sin resolver durante el año 2000.

Los Ministros de Hacienda G7 y los gobernadores del banco central también se confiaron para esforzarse para asegurarse de que las instituciones del sector privado en sus países se utilizaran los principios, estándares y códigos internacionalmente convenidos para mejorar esta práctica. Invitaron todos los países que participan en mercados de capitales globales para conformar con éstos los códigos y los estándares internacionalmente convenidos.

Muchos países utilizan ya estándares internacionales de la contabilidad como los propios sin la enmienda o bien con las adiciones o las enmiendas de menor importancia. Además, los progresos importantes han ocurrido en los dos años pasados en la Unión Europea. Austria, Bélgica, Francia, Alemania, Italia y España han aprobado leyes permitiendo que ciertas compañías utilicen los estándares de IASC para los propósitos de divulgación domésticos, conforme a ciertas condiciones. La Comisión de las Comunidades Europeas está estudiando la posibilidad de permitir que de requerir todas las compañías mencionadas en la Unión Europea hagan el mayor uso de estándares internacionales de la contabilidad. Tanto en el interior como en el exterior de la Unión Europea, muchas compañías principales han indicado que preparan sus informes financieros de acuerdo con estándares internacionales de la contabilidad.

En diciembre de 1999, el comité de IASC aprobó ofertas para realizar cambios significativos a la estructura de IASC, conforme a la confirmación por la calidad de miembro de IASC. Las ofertas incluyen la creación de un comité de administradores, y la revisión substancial al cuerpo de funcionamiento principal de IASC.

Declaración de la misión

El IACS es un ente independiente, privado financieramente de apoyo a la contabilidad localizado en Londres, Reino Unido. Los miembros del Consejo vienen a partir de nueve países y tienen una variedad de fondos funcionales. El tablero está confiado a desarrollar, en el interés público, a un solo sistema de los altos estándares globales de la calidad, comprensibles y ejecutorios de la contabilidad que requieren la información transparente y comparable en estados financieros de fines generales. Además, el tablero coopera con los estándares de la contabilidad nacional para alcanzar convergencia en estándares de la contabilidad alrededor del mundo.

Historia Cronológica de IASC (1973-2001)

El Comité de Estándares Internacional de la Contabilidad (1973-2001) era el cuerpo del precursor del IASB y sus hechos más importantes los resumimos así:

- 1973 IASC formado - reunión inaugural el 29 de junio, Londres.
- 1974 El primer bosquejo de la exposición publicó Los primeros miembros del asociado admitieron (Bélgica, India, Israel, Nueva Zelanda, Paquistán y Zimbabwe) IAS 1, acceso de las políticas de contabilidad.
- 1986 Los analistas financieros ensamblan a tablero Conferencia común con bolsa de acción de Nueva York y la asociación internacional de la barra en el globalización de mercados financieros.
- 1989 Presidente Hermann Nordemann del honorario discute que los mejores intereses de Europa sean servidos por la armonización internacional y la mayor implicación en IASC El marco para la preparación y la presentación de estados financieros aprobó La pauta del sector público de IFAC requiere la empresa de negocio de gobierno seguir IASs.
- 1990 Declaración del intento en la comparabilidad de estados financieros La Comisión de las Comunidades Europeas ensambla a grupo consultivo y ensambla a tablero como observador Financiamiento externo lanzado El comité del obispo confirma la relación entre IASC e IFAC 1991 Primera conferencia de IASC de los setters estándares (organizados conjuntamente con honorario y FASB) Penetración de IASC, actualización de IASC y esquema de la suscripción de las publicaciones lanzados El plan de FASB apoya estándares internacionales.
- 1992 Primera delegación a República Popular de China.
- 1995 Acuerdo con IOSCO de terminar estándares de la base antes de 1999 - en la terminación acertada IOSCO considerará el endosar de IASs para las ofrendas fronterizas.
- 1996 El programa de los estándares de la base aceleró, la blanco 1998 Los ejecutivos financieros ensamblan a tablero e IOSCO ensambla a tablero como observador El tablero comienza proyecto común sobre provisiones con el tablero británico de los estándares de la contabilidad.

- 1997 Comité derecho de las interpretaciones formadas Estándares similares de la edición EPS de IASC y de FASB. IASC, FASB y CICA publican nuevos estándares de los segmentos con diferencias relativamente de menor importancia El papel de discusión propone el valor justo para todos los activos financieros y responsabilidades financieras - IASC celebra 45 reuniones de la consulta en 16 países.
- 1998 Las nuevas leyes en Bélgica, Francia, Alemania e Italia permiten que las compañías grandes utilicen IASs nacionalmente.
- 1999 La revisión de IOSCO de los estándares de la base de IASC comienza Las reuniones del Consejo de IASC se abrieron en la observación pública.

Las declaraciones de los estándares internacionales de la contabilidad publicaron por el tablero del comité de estándares internacional de la contabilidad (1973-2001) se señalan los estándares internacionales de la contabilidad" (IAS). Los estándares internacionales de la contabilidad suben anunciado en abril de 2001 que sus estándares de la contabilidad serían señalados de "estándares divulgación financieros internacionales

Las interpretaciones de los estándares internacionales de la contabilidad del comité derecho de las interpretaciones del tablero (SIC) no tienen el mismo estado que IAS, sino, de acuerdo con IAS 1, presentación de los estados financieros, párrafo 11, los "estados financieros no se debe describir como conformándose con estándares internacionales de la contabilidad a menos que se conformen con todos los requisitos de cada estándar aplicable y cada interpretación aplicable del comité derecho de las interpretaciones. IASB no tiene ninguna autoridad para requerir conformidad con sus estándares de la contabilidad. Sin embargo, muchos países requieren los estados financieros de empresas público-negociadas ser elaborados de acuerdo con IFRS, y (cuando sea necesario) para dar detalles de cualquier salida material de esos estándares y de las razones de él. Las compañías y/o la legislación de las seguridades en muchos países requiere a la gerencia y a directores de compañías público-negociadas (y, en muchos casos, de todas las empresas) elaborar estados financieros de acuerdo con IAS que presente bastante (o dé una vista verdadera y justa a) la posición financiera de la empresa en el final del ejercicio presupuestario y de los resultados de sus operaciones y flujos de liquidez por el año. La profesión de la

contabilidad (a través de los institutos nacionales, de las firmas de contabilidad internacionales y del foro internacional para el desarrollo de la contabilidad) es confiada a la conformidad que promueve y de soporte con IAS por los preparadores y los interventores de la información financiera. En cortocircuito, donde están los estándares IFRS requeridos de la contabilidad, o una empresa elige conformarse con IFRS, los requisitos de todo el IFRS debe ser mirado como obligatorio.

La buena divulgación financiera promueve no solamente los mercados financieros sanos, también ayuda a reducir el coste de capital porque los inversionistas pueden tener fe en los informes de sociedades. Además, los inversionistas han hecho lejos más vigilantes en mirar para las muestras que la gerencia ha intentado poner un lustre favorable en los estados financieros. Cualquier tentativa de salir de IAS o del marco será atacada generalmente por los analistas, los grupos del accionista y los medios. Los reguladores de las seguridades también han llegado a ser lejos más activos en perseguir las tentativas tales como menos que el completo, verdaderos y llanos la divulgación y acceso.

La Comisión está proponiendo también que los Estados miembros estén permitidos para requerir o para permitir que las compañías sin apuntar publiquen estados financieros de acuerdo con el mismo sistema de estándares que éstos para las compañías mencionadas. El requisito para utilizar IAS se relaciona con las cuentas consolidadas de compañías mencionadas. La comunicación es parte del plan de acción de los servicios financieros de la Comisión, adoptada en 1999. El plan de acción intenta adaptar todos los aspectos de la estructura reguladora del EU para acomodar el solo mercado interior y la introducción del euro, con la última meta de establecer dentro de Europa un mercado de capitales eficiente. La divulgación financiera fue reconocida como parte dominante de un mercado de capitales eficiente, y la Comisión realizó que los estándares de la contabilidad elegidos deben resolver las necesidades de los inversionistas y ser compatibles con progresos globales. Quisiera que esos estándares de la contabilidad estuvieran de acuerdo con un marco de divulgación financiero internacionalmente reconocido.

“Por otra parte, considera que IAS proporciona un comprensivo y el sistema conceptual robusto de los estándares para financiero divulgando eso es servicio capaz

las necesidades de la comunidad de negocio internacional. IAS tiene la ventaja también de ser convertido con una perspectiva internacional, más bien que adaptación a cualquier un ambiente de negocio. Además, la Comisión, con su estado del observador en el tablero de IASC y en los comités de dirección podía participar en deliberaciones de IASC. El papel de la participación cotidiana en el proceso debido de IASB es la responsabilidad del grupo consultivo de divulgación financiero europeo (EFRAG), establecida bajo regulación propuesta de la Comisión del EU del 13 de febrero de 2001 y endosada posteriormente por el consejo de ministros en marcha de 2001. La propuesta de la Comisión es acompañada por algunas cláusulas importantes, incluyendo el establecimiento de un ' mecanismo del endoso ' dentro de la Comisión de las Comunidades Europeas. La Comisión cree que el EU ' no puede delegar la responsabilidad de fijar los requisitos de divulgación financieros para las compañías mencionadas del EU a terceros no gubernamentales ' y que, dentro de la estructura legislativa del EU que es apropiado ejercitar descuido. Por lo tanto ha propuesto un mecanismo de dos niveles da el peso legislativo a IAS en Europa.

La Comisión cree que es importante que haya entrada apropiada del EU antes de que los nuevos estándares sean adoptados por el IASB. Por lo tanto, ha decidido a instituir a un comité en el nivel del EU que facilitará la adopción de IAS en Estados miembros. Además, habrá un nivel técnico de la revisión, apoyado por el sector privado. La Comisión significa establecer un diálogo constructivo, dedicado y continuo con el IASB, en detalle con el comité derecho de las interpretaciones del IASB, cuando se requiere la dirección de la puesta en práctica. El grupo consultivo de divulgación financiero europeo consiste en un ' grupo técnico ' y un ' tablero supervisor más grande'. El grupo técnico es once personas experimentadas en contabilidad y divulgación financiera. El tablero supervisor supervisa las actividades del grupo técnico así como la representación de los varios componentes dentro de las organizaciones que patrocinan.”³⁹

Detalle de las NIIF vigentes:

Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera;

1. Presentación de estados financieros

³⁹<http://www.iasc.org.uk/cmt/0001.asp>

2. Pagos basados en Acciones;
3. Combinación de Negocios;
4. Contratos de Seguros;
5. Activos destinados a la venta y operaciones en discontinuación;
6. Exploración y Evaluación de Recursos Minerales;
7. Instrumentos Financieros: Información a Revelar.
8. Segmentos de operación
9. Instrumentos Financieros

Aplicación de las NIIF:

Requieren que obligatoriamente se cumpla con los siguientes mandatos:

- a) Para la preparación de estados financieros deben involucrarse todas las NIIF, siguiendo en forma rigurosa paso a paso para formular el Balance Inicial.
- b) Se deben reconocer todos los activos y pasivos requeridos por las NIIF.
- c) No se deben reconocer activos y pasivos que las NIIF no permitan reconocer.
- d) Reclasificar activos, pasivos y patrimonio clasificados o identificados de acuerdo con otros principios o normas que en la actualidad no concuerdan con NIIF.
- e) Aplicar las NIIF en la medición de todos los activos y pasivos reconocidos.

Puntos de interés a tomarse en cuenta:

La NIIF No 1 permite algunas excepciones a los “mandatos” anteriormente expuestos, particularmente en ciertas áreas.

1. Prohíbe la aplicación retrospectiva, cuando se conoce el resultado.
2. Requiere obligatoriamente revelaciones que expliquen cómo afecta la transición de los PCGA anteriores hacia NIIF, la posición financiera, resultados y flujos de caja.
3. Esta NIIF aplica para estados financieros cuyos periodos comenzarán en o después de enero 1 del 2008 (fecha de transición para Ecuador);
4. Debe ser aplicada en los primeros estados financieros anuales y en cada uno de los periodos intermedios presentados de acuerdo con la NIC No. 34 “Información Financiera Intermedia”.

Excepciones a la aplicación retroactiva de otras NIIF

“Las excepciones que se deberán aplicar para la empresa son: la baja de activos financieros y pasivos financieros, contabilidad de coberturas, participaciones controladoras, clasificación y medición de activos financieros. Una entidad podrá aplicar los requerimientos de baja en libros de la NIC 39 de forma retroactiva desde una fecha a elección de la entidad, siempre que la información necesaria para aplicar la NIC 39 a activos financieros y pasivos financieros dados de baja como resultado de transacciones pasadas, se obtuviese en el momento del reconocimiento inicial de esas transacciones. En la fecha de transición a las NIIF, según requiere la NIC 39, una entidad: medirá todos los derivados a su valor razonable y eliminará todas las pérdidas y ganancias diferidas, procedentes de derivados, que hubiera registrado según los PCGA anteriores como si fueran activos o pasivos.”⁴⁰

Exenciones referidas a las combinaciones de negocios

“Una entidad que adopte por primera vez las NIIF puede optar por no aplicar de forma retroactiva la NIIF 3 a las combinaciones de negocios realizadas en el pasado. Sin embargo, si la entidad que adopta por primera vez las NIIF reexpresase cualquier combinación de negocios para cumplir con la NIIF 3, reexpresará todas las combinaciones de negocios posteriores y aplicará también la NIC 27 desde esa misma fecha.

Una entidad puede aplicar la NIC 21 de forma retroactiva a los ajustes al valor razonable y a la plusvalía que surjan: en todas las combinaciones de negocios que hayan ocurrido antes de la fecha de transición a las NIIF o en todas las combinaciones de negocios que la entidad haya escogido reexpresar, para cumplir con la NIIF 3

La entidad que adopta por primera vez las NIIF reconocerá todos sus activos y pasivos en la fecha de transición a las NIIF, que hubieran sido adquiridos o asumidos en una combinación de negocios pasada, que sean diferentes de: algunos activos financieros y pasivos financieros que se dieron de baja según los PCGA anteriores y los activos, incluyendo la plusvalía, y los pasivos que no fueron reconocidos en el estado consolidado de situación financiera de la adquirente de acuerdo con los PCGA

⁴⁰Documento NIIF 1. Adopción por primera vez.

anteriores y que tampoco cumplirían las condiciones para su reconocimiento de acuerdo las NIIF en el estado de situación financiera separado de la adquirida.”⁴¹

Exenciones en la aplicación de otras NIIF

“Una entidad puede optar por utilizar una o más de las siguientes exenciones: las transacciones con pagos basados en acciones, contratos de seguro, costo atribuido, arrendamientos, beneficios a los empleados, diferencias de conversión acumuladas, inversiones en subsidiarias, entidades controladas de forma conjunta y asociadas, activos y pasivos de subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos, instrumentos financieros compuestos, designación de instrumentos financieros reconocidos previamente. la medición a valor razonable de activos financieros o pasivos financieros en el reconocimiento inicial, pasivos por retiro de servicio incluidos en el costo de propiedades, planta y equipo, activos financieros o activos intangibles contabilizados de acuerdo con la CINIIF 12 Acuerdos de Concesión de Servicios, costos por préstamos, transferencias de activos procedentes de clientes.”⁴²

Costo atribuido

“En la fecha de transición a las NIIF, por la medición de una partida de propiedades, planta y equipo por su valor razonable, y utilizar este valor razonable como el costo atribuido en esa fecha. La entidad que adopta por primera vez las NIIF podrá elegir utilizar una revaluación según PCGA anteriores de una partida de propiedades, planta y equipo, ya sea a la fecha de transición o anterior, como costo atribuido en la fecha de la revaluación, si esta fue a esa fecha sustancialmente comparable: valor razonable; o el costo, o al costo depreciado según las NIIF, ajustado para reflejar, por ejemplo, cambios en un índice de precios general o específico.”⁴³

Arrendamientos

“Si se adopta por primera vez las NIIF puede determinar si un acuerdo vigente en la fecha de transición a las NIIF contiene un arrendamiento, a partir de la consideración de los hechos y circunstancias existentes a dicha fecha.”⁴⁴

⁴¹Documento NIIF 1. Exenciones referidas a las combinaciones de negocios.

⁴²Documento NIIF 1. Exenciones en la aplicación de otras NIIF.

⁴³Documento NIIF 1. Costo atribuido.

⁴⁴Documento NIIF 1. Arrendamientos.

Diferencias de conversión acumuladas

“La NIC 21 requiere que una entidad: reconozca algunas diferencias de conversión en otro resultado integral y las acumule en un componente separado de patrimonio y reclasifique la diferencia de conversión acumulada surgida en la disposición de un negocio en el extranjero, (incluyendo, si procede, las pérdidas y ganancias de coberturas relacionadas) del patrimonio a resultados como parte de la pérdida o ganancia derivada de la disposición. La entidad que adopta por primera vez las NIIF no necesita cumplir con este requerimiento, respecto de las diferencias de conversión acumuladas que existan a la fecha de transición a las NIIF. Si una entidad que adopta por primera vez las NIIF hace uso de esta exención: las diferencias de conversión acumuladas de todos los negocios en el extranjero se considerarán nulas en la fecha de transición a las NIIF; y la pérdida o ganancia por la disposición posterior de cualquier negocio en el extranjero, excluirá las diferencias de conversión que hayan surgido antes de la fecha de transición a las NIIF, e incluirá las diferencias de conversión posteriores a esta.”⁴⁵

Exenciones del requerimiento de reexpresar información comparativa para la NIIF 9

“Una entidad que elija presentar información comparativa que no cumpla con la NIIF 9 y NIIF 7 en su primer año de transición: aplicará los requerimientos de reconocimiento y medición de sus PCGA anteriores en lugar de los requerimientos de la NIC 39 y NIIF 9 a la información comparativa sobre activos que estén dentro del alcance de la NIIF 9, revelará este hecho junto con la base utilizada para preparar esta información, tratará cualquier ajuste entre el estado de situación financiera en la fecha de presentación del periodo comparativo (es decir el estado de situación financiera que incluye información comparativa según PCGA anteriores) y el estado de situación financiera al comienzo del primer periodo sobre el que se informa conforme a las NIIF (es decir el primer periodo que incluye información que cumple con la NIIF 9 y la NIIF 7) como que surge de un cambio en una política contable y proporciona la información a revelar requerida por los párrafos 28(a) a 28(e) y 28(f)(i) de la NIC 8. El párrafo 28(f)(i) aplicará solo a los importes presentados en el estado de situación financiera en la fecha de presentación del periodo comparativo,

⁴⁵Documento NIIF 1. Diferencias de conversión acumuladas.

aplicará para proporcionar información a revelar adicional cuando el cumplimiento con los requerimientos específicos de las NIIF resulten insuficientes para permitir a los usuarios comprender el impacto de determinadas transacciones, así como de otros sucesos y condiciones, sobre la situación y el rendimiento financieros de la entidad.”⁴⁶

Procesos para la aplicación de las NIIF:

Se considera que necesariamente y por obligación deben existir procesos para su aplicación, entre los cuales se mencionan los siguientes:

1. **Conocimiento previo de las operaciones del ente.-** Es importante conocer en forma previa el objetivo de la entidad, involucrando sus políticas contables aplicadas en la preparación de estados financieros.
2. **Diagnóstico preliminar.-** Una vez identificadas las operaciones, se debe diagnosticar la viabilidad de aplicación de las NIIF observando las reglas que rigen para su implementación por primera vez.
3. **Capacitación.-** El personal inmerso en las operaciones contables y financieras de la entidad, deberá encontrarse perfectamente capacitado en el conocimiento y aplicación de las NIIF.
4. **Evaluaciones cumplidos los procesos anteriores.-** Se realizará una evaluación de los componentes de los estados financieros, que deberán ser debidamente clasificados por cuentas o grupos de cuentas, con el fin de depurar la información constante en ellos (se recomienda realizar estas actividades al cierre del periodo en diciembre 31 del 2007). En este proceso debe existir la aceptación y aprobación de los respectivos ajustes y/o reclasificaciones de cuentas por parte de la Gerencia General o el Organismo Administrativo Superior.
5. **Conversión inicial de estados financieros reconocidos razonablemente los activos.-** Pasivos y patrimonio, la entidad estará en capacidad técnica de realizar la conversión de estados financieros en la fecha de transición.

⁴⁶Exenciones del requerimiento de reexpresar información comparativa para la NIIF 9.

6. Requerimientos mínimos o básicos.- Los administradores de las entidades tendrán que aceptar el cambio de cifras en los balances; así como el cambio de los procesos para generar información financiera; de igual forma el personal debe cambiar en su pensamiento conceptual para operar y generar información con aplicación de NIIF y, de igual manera, deben cambiar los sistemas de información. En conclusión, es un cambio radical y general tanto de los agentes como de los medios.

7. Implementación Mediante los procesos indicados.- Se obtendrán los primeros estados financieros de forma comparativa: ejercicios económicos bajo NIIF.

Los estados financieros preparados con aplicación de NIIF y los posibles impactos tributarios:

“Para el pago de Impuesto a la Renta en concordancia con las leyes vigentes de la materia, siempre seguirá existiendo la Conciliación Tributaria, proceso que depura tanto los ingresos gravables como los gastos/costos no deducibles; por consiguiente, el interés fiscal no estará ajeno a los cambios contables que experimentará el país en materia de las NIIF.”⁴⁷

Las NIIF's en Ecuador

“Han llegado las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y con ellas, oportunidades y retos para las empresas ecuatorianas. La Superintendencia de Compañía mediante Resolución No. 08.G.D.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008 estableció el siguiente cronograma para la adopción de NIIF por parte de las compañías que están bajo su control”⁴⁸.

⁴⁷http://www.adico.com.ec/index.php?option=com_content&view=article&id=51

⁴⁸http://www.deloitte.com/view/es_EC/ec/servicios/auditoria.com

Figura A: Cronograma de implementación de acuerdo a la Resolución de la Superintendencia de Compañías del Ecuador



Fuente: Superintendencia de Compañías

Figura B: Año de transición y fechas críticas

| Año de transición y fechas críticas | | | |
|--|--------------------|--------------------|--------------------|
| | 1er Bloque | 2do Bloque | 3er Bloque |
| Año de transición | 2009 | 2010 | 2011 |
| Plan de capacitación | Marzo 2009 | Marzo 2010 | Marzo 2011 |
| Aprobación balance inicial | Septiembre 2009 | Septiembre 2010 | Septiembre 2011 |
| Registro de ajustes | 1 de Enero de 2010 | 1 de Enero de 2011 | 1 de Enero de 2012 |

Fuente: Superintendencia de Compañías

1.2.2. NIIF 1 adopción por primera vez

Cuando se adoptan por primera vez las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF, la empresa necesitan realizar una serie de acciones como por ejemplo un análisis comparativo de los estados financieros. Si una empresa necesita

entregar sus estados financieros con arreglo a NIIF o IFRS, al 31 de Diciembre del 2011, entonces necesita preparar la siguiente información:

- “Balance de apertura con arreglo a las NIIF el 1ro de Enero del 2010
- Balance según NIIF del 31 de diciembre del 2010, estado de resultados, Estado de Flujo de Efectivo, Estado de cambios en el patrimonio.

“El objetivo de esta NIIF es asegurar que los primeros estados financieros conforme a las NIIF de una entidad, así como sus informes financieros intermedios, relativos a una parte del periodo cubierto por tales estados financieros, contienen información de alta calidad que:

- Sea transparente para los usuarios y comparable para todos los periodos en que se presenten.
- Suministre un punto de partida adecuado para la contabilización según las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).
- Pueda ser obtenida a un costo que no exceda a sus beneficios.

Los primeros estados financieros conforme a las NIIF son los primeros estados financieros anuales en los cuales la entidad adopta las NIIF, mediante una declaración, explícita y sin reservas, contenida en tales estados financieros, del cumplimiento con las NIIF. Los estados financieros conforme a las NIIF son los primeros estados financieros de una entidad según NIIF si, por ejemplo, la misma:

Presentó sus estados financieros previos más recientes:

1. Según requerimientos nacionales que no son coherentes en todos los aspectos con las NIIF.
2. De conformidad con las NIIF en todos los aspectos, salvo que tales estados financieros no hayan contenido una declaración, explícita y sin reservas, de cumplimiento con las NIIF.
3. Con una declaración explícita de cumplimiento con algunas NIIF, pero no con todas.
4. Según requerimientos nacionales que no son coherentes con las NIIF, pero aplicando algunas NIIF individuales para contabilizar partidas para las que no existe normativa nacional.

5. Según requerimientos nacionales, aportando una conciliación de algunos importes con los mismos determinados según las NIIF.

Esta NIIF no afectará a los cambios en las políticas contables hechos por una entidad que ya hubiera adoptado las NIIF. Tales cambios son objeto de:

- a) Requerimientos específicos relativos a cambios en políticas contables, contenidos en la NIC 8 Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores.
- b) Disposiciones de transición específicas contenidas en otras NIIF.⁴⁹

1.2.3 NIIF 2 Pagos basados en acciones

“Consiste en especificar la información financiera que ha de incluir una entidad cuando lleve a cabo una transacción con pagos basados en acciones. En concreto, requiere que la entidad refleje en el resultado del periodo y en su posición financiera, los efectos de las transacciones con pagos basados en acciones, incluyendo los gastos asociados a las transacciones en las que se conceden opciones sobre acciones a los empleados.

La NIIF requiere que la entidad reconozca las transacciones por pagos basados en acciones en sus estados financieros, incluyendo las transacciones con los empleados o con terceros que vayan a ser liquidadas en efectivo, con otros activos o con instrumentos de patrimonio de la entidad. No hay otras excepciones, en la aplicación de la NIIF, distintas de las que corresponden a transacciones a las que se aplica otra norma.

La NIIF establece principios de medición y requerimientos específicos para tres tipos de transacciones de pago basadas en acciones:

- a) Transacciones de pago basadas en acciones liquidadas con instrumentos de patrimonio neto, en cuyo caso la entidad recibe bienes o servicios como contrapartida por los instrumentos de patrimonio de la entidad (incluyendo acciones u opciones sobre acciones);

⁴⁹Documento NIIF 1. Adopción por primera vez.

- b) Transacciones de pago basadas en acciones liquidadas con efectivo, en las que la entidad adquiere bienes o servicios incurriendo en pasivos con el proveedor de dichos bienes o servicios, por importes que están basados en el precio (o valor) de las acciones de la entidad o de otros instrumentos de patrimonio de la misma.
- c) Transacciones en las que la entidad recibe o adquiere bienes o servicios, y los términos del acuerdo proporcionan a la entidad o al proveedor de bienes o servicios la opción de decidir que la entidad liquide la transacción con efectivo o emitiendo instrumentos de patrimonio.”⁵⁰

1.2.4 NIIF 3 Combinaciones de negocios

“El objetivo de esta NIIF es mejorar la relevancia, la fiabilidad y la comparabilidad de la información sobre las combinaciones de negocios y sus efectos, que una entidad informante proporciona a través de sus estados financieros.”⁵¹

“Ello se lleva a cabo mediante el establecimiento de principios y requerimientos sobre la forma en que una adquirente:

- a) Reconocerá y medirá en sus estados financieros los activos identificables adquiridos, los pasivos asumidos y cualquier participación no controladora en la entidad adquirida;
- b) Reconocerá y medirá la plusvalía adquirida en la combinación de negocios o una ganancia procedente de una compra en condiciones muy ventajosas.
- c) Determinará qué información revelará para permitir que los usuarios de los estados financieros evalúen la naturaleza y los efectos financieros de la combinación de negocios.”⁵²

“La NIIF requiere que la adquirente, que tenga reconocidos los activos identificables, los pasivos y las participaciones no controladoras, identifique cualquier diferencia entre:

- a) La suma de la contraprestación transferida, cualquier participación no controladora en la adquirida y, en una combinación de negocios realizada por

⁵⁰Documento NIIF 2. Pagos basados en acciones.

⁵¹www.iasb.org/.../ESSummary_IFRS2_pretranslation_bilingual_LM.pdf

⁵²Documento NIIF 3. Combinaciones de negocios.

etapas, el valor razonable de la fecha de adquisición de la participación de la adquirente mantenida con anterioridad en el patrimonio de la adquirida.

b) Los activos identificables netos adquiridos.”⁵³

“La diferencia se reconocerá, generalmente, como plusvalía. Si la adquirente ha realizado una ganancia procedente de una compra en condiciones muy ventajosas dicha ganancia se reconocerá en resultados del periodo.”⁵⁴

Información a revelar

“La NIIF requiere que la adquirente revele información que permita a los usuarios de sus estados financieros evaluar la naturaleza y efectos financieros de las combinaciones de negocios que tuvieron lugar durante el periodo sobre el que se informa corriente o después del periodo sobre el que se informa pero antes de que los estados financieros se autoricen para la emisión. Después de una combinación de negocios, la adquirente debe revelar cualesquiera ajustes reconocidos en el periodo sobre el que se informa corriente que correspondan a las combinaciones de negocios que tuvieron lugar en los periodos sobre los que se informa corriente o anteriores.”⁵⁵

1.2.5. NIIF 4 Contratos de seguros

“El objetivo de esta NIIF consiste en especificar la información financiera que debe ofrecer, sobre los contratos de seguro, la entidad emisora de dichos contratos (que en esta NIIF se denomina aseguradora), hasta que el Consejo complete la segunda fase de su proyecto sobre contratos de seguro.”⁵⁶

“En particular, esta NIIF requiere:

- a) Realizar un conjunto de mejoras limitadas en la contabilización de los contratos de seguro por parte de las aseguradoras.
- b) Revelar información que identifique y explique los importes de los contratos de seguro en los estados financieros de la aseguradora, y que ayude a los usuarios de

⁵³Documento NIIF 3. Combinaciones de negocios.

⁵⁴http://www.iasb.org/.../ESSummary_IFRS2_pretranslation_bilingual_LM.pdf

⁵⁵ Idem.

⁵⁶ Idem.

dichos estados a comprender el importe, calendario e incertidumbre de los flujos de efectivo futuros procedentes de dichos contratos.

Un contrato de seguro es un contrato en el que una de las partes (la aseguradora) acepta un riesgo de seguro significativo de la otra parte (el tenedor de la póliza), acordando compensar al tenedor si ocurre un evento futuro incierto (el evento asegurado) que afecta de forma adversa al tenedor del seguro (véase el Apéndice B que contiene guías sobre esta definición).

La NIIF exime temporalmente a las aseguradoras (esto es, durante la fase I de este proyecto) de cumplir ciertos requerimientos de otras NIIF, entre los que se incluye la obligación de considerar el Marco Conceptual al seleccionar políticas contables para los contratos de seguro. No obstante, la NIIF:

- a) Prohíbe las provisiones para posibles reclamaciones por contratos que no existen en la fecha de los estados financieros (tales como las provisiones para catástrofes o para estabilización).
- b) Requiere una prueba de la adecuación de los pasivos por seguros que se han reconocido, así como una prueba de deterioro de activos por contratos de reaseguro.
- c) Requiere que la aseguradora mantenga los pasivos por contratos de seguro en su balance hasta que se liquiden o cancelen, o hayan caducado, y que presente los pasivos por seguros sin compensarlos con los activos por reaseguro conexos.

La NIIF requiere revelar información que ayude a los usuarios a comprender:

- a) Los importes que, en los estados financieros de la aseguradora, corresponden a los contratos de seguro.
- b) El importe, calendario e incertidumbre de los flujos de efectivo futuros que proceden de los contratos de seguro.”⁵⁷

⁵⁷http://www.iasb.org/NR/rdonlyres/ESSummary_IFRS4_pretranslation_LM.pdf

1.2.6. NIIF 5 Activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas

“El objetivo de esta NIIF es especificar el tratamiento contable de los activos mantenidos para la venta, así como la presentación e información a revelar sobre las operaciones discontinuadas.”⁵⁸

En particular, la NIIF requiere que:

- a) Los activos que cumplan los requisitos para ser clasificados como mantenidos para la venta, sean valorados al menor valor entre su importe en libros y su valor razonable menos los costos de venta, así como que cese la depreciación de dichos activos
- b) Especifica que un activo clasificado como mantenido para la venta, así como los activos y pasivos incluidos dentro de un grupo de activos para su disposición clasificado como mantenido para la venta, se presentan separadamente en el estado de situación financiera.
- c) Especifica que los resultados de la operación discontinuada serán mostrados separadamente en el estado del resultado integral.

La NIIF:

Adopta la clasificación de “mantenidos para la venta”.

- a) Introduce el concepto de grupo de activos para su disposición, que es un grupo de activos de los que la entidad quiere disponer, ya sea por venta o de otro modo, en conjunto como grupo, mediante una única transacción en que también se transfieren los pasivos asociados directamente con dichos activos.
- b) Clasifica una operación como discontinuada en la fecha en que la operación cumple los requisitos para ser clasificada como mantenida para la venta o cuando la entidad ha dispuesto de la operación.
- c) Una entidad clasificará a un activo no corriente (o un grupo de activos para su disposición) como mantenido para la venta, si su importe en libros se recuperará fundamentalmente a través de una transacción de venta, en lugar de por su uso continuado.

⁵⁸ <http://www.iasb.org/NR/rdonlyres>.

Para aplicar la clasificación anterior, el activo (o el grupo de activos para su disposición) debe estar disponible, en sus condiciones actuales, para su venta inmediata, sujeto exclusivamente a los términos usuales y habituales para la venta de estos activos (o grupos de activos para su disposición), y su venta debe ser altamente probable.

Una entidad no clasificará como mantenido para la venta un activo no corriente (o a un grupo de activos para su disposición) que vaya a ser abandonado. Esto es debido a que su importe en libros va a ser recuperado principalmente a través de su uso continuado.”⁵⁹

1.2.7. NIIF 6 Exploración y evaluación de recursos minerales

“El objetivo de esta NIIF es especificar la información financiera relativa a la exploración y evaluación de recursos minerales.”⁶⁰

Desembolsos efectuados por una entidad en relación con la exploración y la evaluación de recursos minerales, antes de que se pueda demostrar la factibilidad técnica y la viabilidad comercial de la extracción de recursos minerales. La búsqueda de recursos minerales, incluyendo minerales, petróleo, gas natural y recursos similares no renovables, realizada una vez que la entidad ha obtenido derechos legales para explorar en un área determinada, así como la determinación de la factibilidad técnica y la viabilidad comercial de la extracción de recursos minerales.

Gastos de exploración y evaluación reconocidos como activos de acuerdo con las políticas contables de la entidad

La NIIF:

- a) Permite que una entidad desarrolle una política contable para activos para la exploración. De este modo, una entidad que adopte la NIIF 6 puede continuar usando las prácticas contables aplicadas inmediatamente antes de adoptar la NIIF. Esto incluye la continuación del empleo de las prácticas de reconocimiento y medición que son parte de esas prácticas contables.

⁵⁹ <http://www.iasb.org/NR/rdonlyres.pdf>

⁶⁰ Idem.

- b) Exige que las entidades que reconocen activos para la exploración y evaluación realicen pruebas de deterioro de valor sobre ellos, cuando los hechos y circunstancias sugieran que el importe en libros de los activos excede a su importe recuperable.
- c) Requiere que el reconocimiento del deterioro de valor se haga de una manera distinta a la prevista en la NIC 36, pero lo mide de acuerdo con esa Norma una vez que tal deterioro ha sido identificado.

Se evaluará el deterioro del valor de los activos para exploración y evaluación cuando los hechos y circunstancias sugieran que el importe en libros de un activo para exploración y evaluación puede superar a su importe recuperable. Uno o más de los siguientes hechos y circunstancias indican que la entidad debería comprobar el deterioro del valor de los activos para exploración y evaluación (la lista no es exhaustiva):

- a) El término durante el que la entidad tiene el derecho a explorar en un área específica ha expirado durante el período, o lo hará en un futuro cercano, y no se espera que sea renovado.
- b) No se han presupuestado ni planeado desembolsos significativos para la exploración y evaluación posterior de los recursos minerales en ese área específica.
- c) La exploración y evaluación de recursos minerales en un área específica no han conducido al descubrimiento de cantidades comercialmente viables de recursos minerales, y la entidad ha decidido interrumpir dichas actividades en la misma.
- d) Existen datos suficientes para indicar que, aunque es probable que se produzca un desarrollo en un área determinada, resulta improbable que el importe en libros del activo para exploración y evaluación pueda ser recuperado por completo a través del desarrollo exitoso o a través de su venta.

“Una entidad revelará la información que permita identificar y explicar los importes reconocidos en sus estados financieros que procedan de la exploración y evaluación de recursos minerales.”⁶¹

⁶¹ http://www.iasb.org/NR/rdonlyres/ESSummary_IFRS6_pretranslation_LM.pdf

1.2.8. NIIF 7 Instrumentos financieros: información a revelar

“El objetivo de esta NIIF es requerir a las entidades que, en sus estados financieros, revelen información que permita a los usuarios evaluar:

- a) La relevancia de los instrumentos financieros en la situación financiera y en el rendimiento de la entidad.
- b) La naturaleza y alcance de los riesgos procedentes de los instrumentos financieros a los que la entidad se haya expuesto durante el período y en la fecha de presentación, así como la forma de gestionar dichos riesgos. La información a revelar cualitativa describe los objetivos, las políticas y los procesos de la gerencia para la gestión de dichos riesgos. Las informaciones a revelar cuantitativas dan información sobre la medida en que la entidad está expuesta al riesgo, basándose en información provista internamente al personal clave de la dirección de la entidad. Juntas, estas informaciones a revelar dan una visión de conjunto del uso de instrumentos financieros por parte de la entidad y de la exposición a riesgos que éstos crean.

La NIIF se aplica a todas las entidades, incluyendo a las que tienen pocos instrumentos financieros (por ejemplo, un fabricante cuyos únicos instrumentos financieros sean partidas por cobrar y acreedores comerciales) y a las que tienen muchos instrumentos financieros (por ejemplo, una institución financiera cuyos activos y pasivos son mayoritariamente instrumentos financieros).”⁶²

Cuando esta NIIF requiera que la información se suministre por clases de instrumentos financieros, una entidad los agrupará en clases que sean apropiadas según la naturaleza de la información a revelar y que tengan en cuenta las características de dichos instrumentos financieros. Una entidad suministrará información suficiente para permitir la conciliación con las partidas presentadas en las líneas del balance.

Los principios contenidos en esta NIIF complementan a los de reconocimiento, medición y presentación de los activos financieros y los pasivos financieros de la

⁶²www.iasb.org/.../ESSummary_IFRS7_pretranslation_bilingual_LM.pdf

NIC 32 Instrumentos Financieros: Presentación y de la NIC 39 Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición .”⁶³

1.2.9. NIIF 8 Segmentos de operación

“Principio básico-Una entidad revelará información que permita que los usuarios de sus estados financieros evalúen la naturaleza y los efectos financieros de las actividades de negocio que desarrolla y los entornos económicos en los que opera.”⁶⁴

Esta NIIF se aplicará a:

- a) Los estados financieros separados o individuales de una entidad: cuyos instrumentos de deuda o de patrimonio neto se negocien en un mercado público (ya sea una bolsa de valores nacional o extranjera, o un mercado no organizado, incluyendo los mercados locales y regionales) que registre, o esté en proceso de registrar, sus estados financieros en una comisión de valores u otra organización reguladora, con el fin de emitir algún tipo de instrumento en un mercado público.
- b) Los estados financieros consolidados de un grupo con una entidad controladora: cuyos instrumentos de deuda o de patrimonio neto se negocien en un mercado público (ya sea una bolsa de valores nacional o extranjera, o un mercado no organizado, incluyendo los mercados locales y regionales), o que registre, o esté en proceso de registrar, los estados financieros consolidados en una comisión de valores u otra organización reguladora, con el fin de emitir algún tipo de instrumento en un mercado público.

“La NIIF especifica la manera en que una entidad debe proporcionar información sobre sus segmentos de operación en los estados financieros anuales y, como una modificación correspondiente a la NIC 34 Información Financiera Intermedia, requiere que una entidad proporcione información específica sobre sus segmentos de operación en la información financiera intermedia También establece los requerimientos para la revelación de información relacionada sobre productos y servicios, áreas geográficas y principales clientes.”⁶⁵

⁶³www.iasb.org/.../ESSummary_IFRS7_pretranslation_bilingual_LM.pdf

⁶⁴Idem.

⁶⁵Idem.

La NIIF requiere que una entidad proporcione información financiera y descriptiva acerca de los segmentos sobre los que debe informar. Estos son los segmentos de operación o agregaciones de los mismos que cumplen criterios específicos. Los segmentos de operación son componentes de una entidad sobre la que se dispone de información financiera separada que es evaluada regularmente por la máxima autoridad en la toma de decisiones de operación para decidir cómo asignar recursos y para evaluar el rendimiento. Generalmente, se requiere que la información financiera se proporcione sobre la misma base que la usada internamente para evaluar el rendimiento de los segmentos de operación y para decidir cómo asignarles recursos.

La NIIF también requiere que una entidad facilite información descriptiva sobre la forma en que se determinan los segmentos de operación, los productos y servicios proporcionados por los segmentos, las diferencias entre las mediciones utilizadas al proporcionar la información financiera segmentada y la utilizada en los estados financieros de la entidad, y los cambios en la medición de los importes de los segmentos de un periodo a otro.”⁶⁶

1.2.10. NIIF 9 Instrumentos financieros

“El objetivo de esta NIIF es establecer los principios para la información financiera sobre activos financieros de forma que presente información útil y relevante para los usuarios de los estados financieros para la evaluación de los importes, calendario e incertidumbre de los flujos de efectivo futuros de la entidad.”⁶⁷

Una entidad reconocerá un activo financiero en su estado de situación financiera cuando, y solo cuando, dicha entidad pase a ser parte de las condiciones contractuales del instrumento

a) Una entidad clasificará los activos financieros según se mida posteriormente a costo amortizado o al valor razonable sobre la base tanto del:

- Modelo de negocio de la entidad para gestionar los activos financieros.
- Las características de los flujos de efectivo contractuales del activo financiero.

⁶⁶www.iasb.org/NR/...34FB.../ESSummary_IFRS8_pretranslation_LA.pdf

⁶⁷Idem.

Un activo financiero deberá medirse al costo amortizado si se cumplen las dos condiciones siguientes:

- a) El activo se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos para obtener los flujos de efectivo contractuales.
- b) Las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Una ganancia o pérdida en un activo financiero que se mida al valor razonable y no forme parte de una relación de cobertura deberá reconocerse en resultados, a menos que el activo financiero sea una inversión en un instrumento de patrimonio y la entidad haya elegido presentar las ganancias y pérdidas correspondientes a esa inversión en otro resultado integral.

“En su reconocimiento inicial, una entidad puede realizar una elección irrevocable para presentar en otro resultado integral los cambios posteriores en el valor razonable de una inversión en un instrumento de patrimonio que, estando dentro del alcance de esta NIIF, no sea mantenida para negociar.”⁶⁸

1.3 Aplicabilidad de las NIC en una empresa inmobiliaria

1.3.1. Introducción

Por la aplicación de las NIIF/NIC en el Ecuador, los inversionistas, analistas y otros terceros interesados se beneficiarán al poder comparar el desempeño de la compañía con el de sus competidores.

Adicionalmente, las NIIF en Ecuador fortalecerán la confianza general y permitirá un acceso a mayores y mejores recursos para el financiamiento de las operaciones de las empresas o compañías.

Las NIIF son importantes porque identifican las características cualitativas que hacen que la información contenida en los estados financieros sea útil.

⁶⁸ <http://www.fccpv.org/cont3/data/files/NIIF-9-2010.pdf>

Normas Internacionales de Contabilidad (NIC)

“Estas normas han sido producto de grandes estudios y esfuerzos de diferentes entidades educativas, financieras y profesionales del área contable a nivel mundial, para estandarizar la información financiera presentada en los estados financieros.

Las NIC, como se le conoce popularmente, son un conjunto de normas o leyes que establecen la información que deben presentarse en los estados financieros y la forma en que esa información debe aparecer, en dichos estados. Las NIC no son leyes físicas o naturales que esperaban su descubrimiento, sino más bien normas que el hombre, de acuerdo sus experiencias comerciales, ha considerado de importancias en la presentación de la información financiera.

Son normas de alta calidad, orientadas al inversor, cuyo objetivo es reflejar la esencia económica de las operaciones del negocio, y presentar una imagen fiel de la situación financiera de una empresa. Las NIC son emitidas por el International Accounting Standards Board (anterior International Accounting Standards Committee). Hasta la fecha, se han emitido 41 normas, de las que 34 están en vigor en la actualidad, junto con 30 interpretaciones.”⁶⁹

Historia

Todos en el área de contabilidad hemos oído hablar de las diferentes instituciones a nivel internacional y nacional que agrupan nuestra profesión, y nos surge la interrogante ¿quiénes emiten las NIC? , la respuesta debe ser dada con un poco de historia.

“Empieza en los Estados Unidos de América, cuando nace el APB-Accounting Principles Board (Consejo de Principios de Contabilidad), este consejo emitió los primeros enunciados que guiaron la forma de presentar la información financiera. Pero fue desplazado porque estaba formado por profesionales que trabajaban en bancos, industrias, compañías públicas y privadas, por lo que su participación en la elaboración de las normas era una forma de beneficiar su entidades donde laboraban. Luego surge el FASB Financial Accounting Standard Board (Consejo de Normas de Contabilidad Financiera), este comité logro (aun esta en vigencia en EE.UU., donde se fundó) gran incidencia en la profesión contable.

⁶⁹ <http://www.fccpv.org/cont3/data/files/NIIF-9-2010.pdf>

Emitió unos sinnúmeros de normas que transformaron la forma de ver y presentar las informaciones. A sus integrantes se les prohibía trabajar en organizaciones con fines de lucro y si así lo decidían tenía que abandonar el comité FASB. Solo podían laborar en instituciones educativas como maestros. Conjuntamente con los cambios que introdujo el FASB, se crearon varios organismos, comité y publicaciones de difusión de la profesión contable: American Accounting Association (Asociación Americana de Contabilidad), Accounting Research Bulletin (Boletín de Estudios Contable, Asb-Auditing Standard Board (Consejo de Normas de Auditoría, Aicpa-American Institute of Certified Public Accountants (Instituto Americano de Contadores Públicos), entre otros.

Al paso de los años las actividades comerciales se fueron internacionalizando y así mismo la información contable. Es decir un empresario con su negocio en América, estaba haciendo negocios con un colega japonés. Esta situación empezó a repercutir en la forma en que las personas de diferentes países veían los estados financieros, es con esta problemática que surgen las normas internacionales de contabilidad, siendo su principal objetivo "la uniformidad en la presentación de las informaciones en los estados financieros", sin importar la nacionalidad de quien los estuviera leyendo interpretando.

Es en 1973 cuando nace el Iasc-International Accounting Standard Committee (Comité de Normas Internacionales de Contabilidad) por convenio de organismos profesionales de diferentes países: Australia, Canadá, Estados Unidos, México, Holanda, Japón y otros. Cuyo organismo es el responsable de emitir las NIC. Este comité tiene su sede en Londres, Europa y se aceptación es cada día mayor en todo los países del mundo.

El éxito de las NIC esta dado porque las normas se han adaptado a las necesidades de los países, sin intervenir en las normas internas de cada uno de ellos. Esto así por las normas del FASB respondía a las actividades de su país, Estados Unidos, por lo que era en muchas ocasiones difícil de aplicar en países sub.-desarrollados como el nuestro.

En ese sentido, el Instituto de Contadores de la República Dominicana, en fecha 14 del mes septiembre de 1999, emite una resolución donde indica que la Republica Dominicana se incorpora a las normas internacionales de contabilidad y auditoria a

partir del 1 de enero y 30 de junio del 2000 respectivamente. Insertando a nuestro país en el Isaac.”⁷⁰

1.3.2. NIC 1 Presentación de Estados Financieros

“Los estados financieros con propósitos de información general, a fin de asegurar que los mismos sean comparables, tanto con los estados financieros de la misma entidad correspondientes a periodos anteriores, como con los de otras entidades diferentes.”⁷¹

Para alcanzar dicho objetivo, esta Norma establece, en primer lugar, requisitos generales para la presentación de los estados financieros y, a continuación, ofrece directrices para determinar su estructura, a la vez que fija los requisitos mínimos sobre su contenido.

Los estados financieros reflejarán, razonablemente, la situación, el desempeño financiero y los flujos de efectivo de la entidad. En la práctica totalidad de los casos, la presentación razonable se alcanzará cumpliendo con las NIIF aplicables.

Toda entidad cuyos estados financieros cumplan las NIIF efectuará, en las notas, una declaración, explícita y sin reservas, de dicho cumplimiento. En los estados financieros no se declarará que se cumplen las NIIF a menos que aquellos cumplan con todos los requisitos de éstas.

“Al elaborar los estados financieros, la gerencia evaluará la capacidad que tiene la entidad para continuar en funcionamiento. Los estados financieros se elaborarán bajo la hipótesis de negocio en marcha, a menos que la gerencia pretenda liquidar la entidad o cesar en su actividad, o bien no exista otra alternativa más realista que proceder de una de estas formas. Cuando la gerencia, al realizar esta evaluación, sea consciente de la existencia de incertidumbres importantes, relativas a eventos o condiciones que puedan aportar dudas significativas sobre la posibilidad de que la entidad siga funcionando normalmente, procederá a revelarlas en los estados financieros.”⁷²

⁷⁰ <http://www.fasb.org/map/index.html>

⁷¹ http://www.ifrs.org/NR/rdonlyres/ESSummary_IAS1_pretranslation_bilingual_LM.pdf

⁷² Idem.

Mediante ésta norma se basarán todas las empresas para elaborar sus estados financieros con el fin de tener un formato universal y que sea práctico para la toma de decisiones.

1.3.3. NIC 2 Inventarios

“El objetivo de esta Norma es prescribir el tratamiento contable de los inventarios. Un tema fundamental en la contabilidad de los inventarios es la cantidad de costo que debe reconocerse como un activo, para que sea diferido hasta que los ingresos correspondientes sean reconocidos.”⁷³

Esta Norma suministra una guía práctica para la determinación de ese costo, así como para el subsiguiente reconocimiento como un gasto del periodo, incluyendo también cualquier deterioro que rebaje el importe en libros al valor neto realizable. También suministra directrices sobre las fórmulas del costo que se usan para atribuir costos a los inventarios.

Los inventarios se medirán al costo o al valor neto realizable, según cuál sea menor.

Valor neto realizable es el precio estimado de venta de un activo en el curso normal de la operación, menos los costos estimados para terminar su producción y los necesarios para llevar a cabo la venta.

El costo de los inventarios comprenderá todos los costos derivados de su adquisición y transformación, así como otros costos en los que se haya incurrido para darles su condición y ubicación actuales.

El costo de los inventarios se asignará utilizando los métodos de primera entrada primera salida (FIFO) o costo promedio ponderado. La entidad utilizará la misma fórmula de costo para todos los inventarios que tengan una naturaleza y uso similares. Para los inventarios con una naturaleza o uso diferente, puede estar justificada la utilización de fórmulas de costo también diferentes. El costo de los inventarios de productos que no son habitualmente intercambiables entre sí, así como

⁷³http://www.ifrs.org/NR//rdonlyres//ESSummary_IAS2_pretranslation_bilingual_LM.pdf

de los bienes y servicios producidos y segregados para proyectos específicos, se determinará a través de la identificación específica de sus costos individuales.

Cuando los inventarios sean vendidos, el importe en libros de los mismos se reconocerá como gasto del periodo en el que se reconozcan los correspondientes ingresos de operación. El importe de cualquier rebaja de valor, hasta alcanzar el valor neto realizable, así como todas las demás pérdidas en los inventarios, serán reconocidas en el periodo en que ocurra la rebaja o la pérdida. El importe de cualquier reversión de la rebaja de valor que resulte de un incremento en el valor neto realizable, se reconocerá como una reducción en el valor de los inventarios, que hayan sido reconocidos como gasto, en el periodo en que la recuperación del valor tenga lugar”⁷⁴.

Los inventarios dentro de la empresa representan el activo vital de la empresa por lo establecer sus costo es primordial partiendo de su adquisición, donde se le sumarán los elementos que intervengan hasta su posterior venta.

1.3.4. NIC 7 Estado de Flujos de Efectivo

“El objetivo de esta Norma es requerir el suministro de información sobre los cambios históricos en el efectivo y sus equivalentes de una entidad mediante un estado de flujo de efectivo en el que los flujos de fondos del período se clasifiquen según que procedan de actividades de operación, de inversión y de financiación.”⁷⁵

Flujos de efectivo son las entradas y salidas de efectivo y equivalentes al efectivo. El efectivo comprende tanto la caja como los depósitos bancarios a la vista. La información acerca de los flujos de efectivo es útil porque suministra a los usuarios de los estados financieros las bases para evaluar la capacidad que tiene la entidad para generar efectivo y equivalentes al efectivo, así como las necesidades de liquidez que ésta tiene. Para tomar decisiones económicas, los usuarios deben evaluar la capacidad que la entidad tiene de generar efectivo y equivalentes al efectivo, así

⁷⁴ http://www.iasb.org/NR/rdonlyres/ESSummary_IAS2_pretranslation_bilingual_LM.pdf

⁷⁵ Idem.

como las fechas en que se producen y el grado de certidumbre relativa de su aparición.

El estado de flujo de efectivo debe informar acerca de los flujos de efectivo habidos durante el periodo, clasificándolos por actividades de operación, de inversión y de financiación.

Actividades de operación

Actividades de operación son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios de la entidad, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiación. Los flujos de efectivo procedentes de las actividades de operación se derivan fundamentalmente de las transacciones que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios de la entidad. Por tanto, proceden de las operaciones y otros sucesos que entran en la determinación de las ganancias o pérdidas netas.

Actividades de inversión

Actividades de inversión son las de adquisición y desapropiación de activos a largo plazo, así como de otras inversiones no incluidas en el efectivo y los equivalentes al efectivo. La presentación separada de los flujos de efectivo procedentes de las actividades de inversión es importante, porque tales flujos de efectivo representan la medida en la cual se han hecho desembolsos por causa de los recursos económicos que van a producir ingresos y flujos de efectivo en el futuro.

Actividades de financiación

Actividades de financiación son las actividades que producen cambios en el tamaño y composición de los capitales propios y de los préstamos tomados por parte de entidad. Es importante la presentación separada de los flujos de efectivo procedentes de actividades de financiación, puesto que resulta útil al realizar la predicción de necesidades de efectivo para cubrir compromisos con los suministradores de capital a la entidad.

Las operaciones de inversión o financiación, que no han supuesto el uso de efectivo o equivalentes al efectivo, deben excluirse del estado de flujo de efectivo. No obstante, tales transacciones deben ser objeto de información, en cualquier otra parte dentro de

los estados financieros, de manera que suministren toda la información relevante acerca de tales actividades de inversión o financiación.

Flujos de efectivo en moneda extranjera

Los flujos de efectivo procedentes de transacciones en moneda extranjera se convertirán a la moneda funcional de la entidad aplicando al importe en moneda extranjera la tasa de cambio entre ambas monedas en la fecha en que se produjo cada flujo en cuestión.

“Los flujos de efectivo de una subsidiaria extranjera se convertirán utilizando la tasa de cambio entre la moneda funcional y la moneda extranjera, en la fecha en que se produjo cada flujo en cuestión”⁷⁶.

El estado de flujos de efectivos permite conocer todos los movimientos monetarios que realizó la empresa en el periodo contable partiendo de las variaciones del año anterior y de las decisiones que hayan tomado los gerentes respecto a inversiones y planes de financiamiento para la empresa.

1.3.5. NIC 8 Políticas contables, cambios en estimaciones contables y errores

“El objetivo de esta Norma es prescribir los criterios para seleccionar y modificar las políticas contables, así como el tratamiento contable y la información a revelar acerca de los cambios en las políticas contables, de los cambios en las estimaciones contables y de la corrección de errores.”⁷⁷

La Norma trata de realzar la relevancia y fiabilidad de los estados financieros de una entidad, así como la comparabilidad con los estados financieros emitidos por ésta en periodos anteriores, y con los elaborados por otras entidades.

Políticas contables

Políticas contables son los principios específicos, bases, acuerdos, reglas y procedimientos adoptados por la entidad en la elaboración y presentación de estados financieros. Cuando una Norma o Interpretación sea específicamente aplicable a una

⁷⁶ http://www.iasb.org/NR/rdonlyres/ESSummary_IAS7_pretranslation_bilingual_LM.pdf

⁷⁷ http://www.iasb.org/NR/rdonlyres/ESSummary_IAS8_pretranslation_bilingual_LM.pdf

transacción, otro evento o condición, la política o políticas contables aplicadas a esa partida se determinarán aplicando la Norma o Interpretación en cuestión, y considerando además cualquier Guía de Implementación relevante emitida por el IASB para esa Norma o Interpretación.

La entidad seleccionará y aplicará sus políticas contables de manera uniforme para transacciones, otros eventos y condiciones que sean similares, a menos que una Norma o Interpretación exija o permita específicamente establecer categorías de partidas para las cuales podría ser apropiado aplicar diferentes políticas. Si una Norma o Interpretación exigen o permite establecer esas categorías, se seleccionarán una política contable adecuada, y se aplicará de manera uniforme a cada categoría.

La entidad cambiará una política contable sólo si tal cambio:

- a) Es requerido por una Norma o Interpretación; o
- b) Lleva a que los estados financieros suministren información más fiable y relevante sobre los efectos de las transacciones, otros eventos o condiciones que afecten a la situación financiera, el desempeño financiero o los flujos de efectivo de la entidad.

La entidad contabilizará un cambio en una política contable derivado de la aplicación inicial de una Norma o Interpretación, de acuerdo con las disposiciones transitorias específicas de tales Normas, si las hubiera; y cuando la entidad cambie una política contable, ya sea por la aplicación inicial de una Norma o Interpretación que no incluya una disposición transitoria específica aplicable a tal cambio, o porque haya decidido cambiarla de forma voluntaria, aplicará dicho cambio retroactivamente. los cambios en una política contable se apliquen retroactivamente, reexpresando la información de periodos anteriores a menos que sea impracticable determinar el efecto acumulado del cambio o los efectos que corresponden a cada periodo específico”⁷⁸.

Las políticas contables de la empresa son las bases para la contabilización de cuentas en la empresa así como conocimiento de los métodos y reglas que serán aplicadas en las cuentas.

⁷⁸ http://www.iasb.org/NR/rdonlyres/ESSummary_IAS8_pretranslation_bilingual_LM.pdf

1.3.6. NIC 11 Contratos de construcción

“El objetivo de esta Norma es prescribir el tratamiento contable de los ingresos de actividades ordinarias y los costos relacionados con los contratos de construcción.”⁷⁹

“La entidad debe informar, en los estados financieros, sobre: Los activos que representen cantidades, en términos brutos, debidas por los clientes por causa de contratos de construcción, los pasivos que representen cantidades, en términos brutos, debidas a los clientes por causa de estos mismos contratos.”⁸⁰

La contabilización de los contratos de construcción recae sobre varios factores como: las fechas de inicio y terminación del contrato en el periodo contable, las actividades que son tomadas como ordinarias, así como, los costos que intervienen en la transacción, por lo que, esta norma identifica y suministra una guía práctica para su aplicación y revelación en los Estados Financieros pertinentes.

1.3.7. NIC 12 Impuestos a las ganancias

“El objetivo de esta norma es prescribir el tratamiento contable del impuesto a las ganancias. El principal problema al contabilizar el impuesto a las ganancias es cómo tratar las consecuencias actuales y futuras de:

(a) la recuperación (liquidación) en el futuro del importe en libros de los activos (pasivos) que se han reconocido en el estado de situación financiera de la entidad; y

(b) las transacciones y otros sucesos del periodo corriente que han sido objeto de reconocimiento en los estados financieros.

Tras el reconocimiento, por parte de la entidad que informa, de cualquier activo o pasivo, está inherente la expectativa de que recuperará el primero o liquidará el segundo, por los valores en libros que figuran en las correspondientes partidas. Cuando sea probable que la recuperación o liquidación de los valores contabilizados

⁷⁹ NIC 11 Contratos de Construcción, objetivo

⁸⁰ NIC 11 Contratos de Construcción, párrafo 42.

vaya a dar lugar a pagos fiscales futuros mayores (menores) de los que se tendrían si tal recuperación o liquidación no tuviera consecuencias fiscales, la presente Norma exige que la entidad reconozca un pasivo (activo) por el impuesto diferido, con algunas excepciones muy limitadas.

Esta Norma exige que las entidades contabilicen las consecuencias fiscales de las transacciones y otros sucesos de la misma manera que contabilizan esas mismas transacciones o sucesos económicos. Así, los efectos fiscales de transacciones y otros sucesos que se reconocen en el resultado del periodo se registran también en los resultados. Para las transacciones y otros sucesos reconocidos fuera del resultado (ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio), cualquier efecto impositivo relacionado también se reconoce fuera del resultado (ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio). De forma similar, el reconocimiento de los activos por impuestos diferidos y pasivos en una combinación de negocios afectará al importe de la plusvalía que surge en esa combinación de negocios o al importe reconocido de una compra en condiciones muy ventajosas.

Esta Norma también aborda el reconocimiento de activos por impuestos diferidos que aparecen ligados a pérdidas y créditos fiscales no utilizados, así como la presentación del impuesto a las ganancias en los estados financieros, incluyendo la información a revelar sobre los mismos.”⁸¹

1.3.8. NIC 16 Propiedad, planta y equipo

“El objetivo de esta Norma es prescribir el tratamiento contable de propiedades, planta y equipo, de forma que los usuarios de los estados financieros puedan conocer la información acerca de la inversión que la entidad tiene en sus propiedades, planta y equipo, así como los cambios que se hayan producido en dicha inversión.”⁸²

Los principales problemas que presenta el reconocimiento contable de propiedades, planta y equipo son la contabilización de los activos, la determinación de su importe en libros y los cargos por depreciación y pérdidas por deterioro que deben reconocerse con relación a los mismos.

⁸¹ NIC 12 Impuesto a las ganancias.

⁸² http://www.iasb.org/NR/rdonlyres/ESSummary_IAS16_pretranslation_bilingual_LM.pdf

Las propiedades, planta y equipo son los activos tangibles que:

- a) Posee una entidad para su uso en la producción o suministro de bienes y servicios, para arrendarlos a terceros o para propósitos administrativos; y
- b) Cuyo uso durante más de un periodo contable se espere.

Un elemento de propiedades, planta y equipo se reconocerá como activo si, y sólo si:

- a) Sea probable que la entidad obtenga los beneficios económicos futuros derivados del mismo; y
- b) El costo del activo para la entidad pueda ser valorado con fiabilidad.

El costo de los elementos de propiedades, planta y equipo comprende:

- a) Su precio de adquisición, incluidos los aranceles de importación y los impuestos indirectos no recuperables que recaigan sobre la adquisición, después de deducir cualquier descuento o rebaja del precio;
- b) Todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la gerencia;
- c) La estimación inicial de los costos de desmantelamiento o retiro del elemento, así como la rehabilitación del lugar sobre el que se asienta, cuando constituyan obligaciones en las que incurre la entidad como consecuencia de utilizar el elemento durante un determinado periodo, con propósitos distintos del de la producción de inventarios durante tal periodo.

Depreciación es la distribución sistemática del importe depreciable de un activo a lo largo de su vida útil. Importe amortizable es el costo de un activo o la cantidad que lo sustituya, una vez deducido su valor residual. Se depreciará de forma separada cada parte de un elemento de propiedades, planta y equipo que tenga un costo significativo con relación al costo total del elemento. El cargo por depreciación de cada periodo se reconocerá en el resultado del periodo, salvo que se haya incluido en el importe en libros de otro activo. El método de depreciación utilizado reflejará el patrón con arreglo al cual se espera que sean consumidos, por parte de la entidad, los beneficios económicos futuros del activo.

El valor residual de un activo es el importe estimado que la entidad podría obtener actualmente por desapropiarse del elemento, después de deducir los costos estimados por tal desapropiación, si el activo ya hubiera alcanzado la antigüedad y las demás condiciones esperadas al término de su vida útil”⁸³.

La cuenta de propiedad de planta y equipos representa una inversión para empresa por lo que es importante su contabilización y valoración para, ya sea, para su venta o alquiler.

Es necesario que el valor de este activo sea revaluado para la implementación de las NIIF’s, puesto que, esto permitirá establecer su valor razonable.

1.3.9. NIC 18 Ingresos

“La principal preocupación en la contabilización de ingresos ordinarios es determinar cuándo deben ser reconocidos. El ingreso es reconocido cuando es probable que los beneficios económicos futuros fluyan a la entidad y estos beneficios puedan ser medidos con fiabilidad.”⁸⁴

Esta norma identifica las circunstancias en las cuales se cumplen estos criterios para que los ingresos ordinarios sean reconocidos. También suministra una guía práctica sobre la aplicación de tales criterios.

Ingreso ordinario es la entrada bruta de beneficios económicos, durante el periodo, surgidos en el curso de las actividades ordinarias de una entidad, siempre que tal entrada de lugar a aumentos del patrimonio neto, distintos de los procedentes de aportaciones de los propietarios.

Esta norma debe ser aplicada al contabilizar ingresos procedentes de las siguientes transacciones y sucesos:

- a) Venta de bienes.
- b) La prestación de servicios.
- c) El uso, por parte de terceros, de activos de la entidad que produzcan intereses, regalías y dividendos.

⁸³ www.iasb.org/NR/rdonlyres/ESSummary_IAS16_pretranslation_bilingual_LM.pdf

⁸⁴ www.iasb.org/.../ESSummary_IAS18_pretranslation_bilingual_LM.pdf

Normalmente, el criterio usado para el reconocimiento de ingresos ordinarios en esta Norma se aplicará por separado a cada transacción. No obstante, en determinadas circunstancias es necesario aplicar tal criterio de reconocimiento, por separado, a los componentes identificables de una única transacción, con el fin de reflejar la sustancia de la operación. Por ejemplo, cuando el precio de venta de un producto incluye una cantidad identificable a cambio de algún servicio futuro, tal importe se diferirá y reconocerá como ingreso en el intervalo de tiempo durante el que tal servicio será ejecutado. A la inversa, el criterio de reconocimiento será de aplicación a dos o más transacciones, conjuntamente, cuando las mismas están ligadas de manera que el efecto comercial no puede ser entendido sin referencia al conjunto completo de transacciones.

“Por ejemplo, una entidad puede vender bienes y, al mismo tiempo, hacer un contrato para recomprar esos bienes más tarde, con lo que se niega el efecto sustantivo de la operación, en cuyo caso las dos transacciones han de ser contabilizadas de forma conjunta”⁸⁵.

Los ingresos en la empresa son esenciales para el empresa, por lo que, su clasificación en el estado de resultados es necesaria para la toma de decisiones de la empresa, así como para diagnosticar la liquidez de la empresa.

1.3.10. NIC 19 Beneficios a los empleados

“El objetivo de esta Norma es prescribir el tratamiento contable y la información arevelar respecto de los beneficios de los empleados. La Norma requiere que una entidad reconozca:

- (a) un pasivo cuando el empleado ha prestado servicios a cambio de los cuales se le crea el derecho de recibir pagos en el futuro; y
- (b) un gasto cuando la entidad ha consumido el beneficio económico procedente del servicio prestado por el empleado a cambio de los beneficios en cuestión.”⁸⁶

⁸⁵www.iasb.org/.../ESSummary_IAS18_pretranslation_bilingual_LM.pdf

⁸⁶NIC 19 Beneficios a los empleados.

1.3.11. NIC 36 Deterioro del valor de los activos

El objetivo de esta Norma consiste en establecer los procedimientos que una entidad aplicará para asegurarse de que sus activos están contabilizados por un importe que no sea superior a su importe recuperable. Un activo estará contabilizado por encima de su importe recuperable cuando su importe en libros exceda del importe que se pueda recuperar del mismo a través de su utilización o de su venta. Si este fuera el caso, el activo se presentaría como deteriorado, y la Norma exige que la entidad reconozca una pérdida por deterioro del valor de ese activo. En la Norma también se especifica cuándo la entidad revertirá la pérdida por deterioro del valor, así como la información a revelar.

La entidad evaluará, al final de cada periodo sobre el que se informa, si existe algún indicio de deterioro del valor de algún activo. Si existiera este indicio, la entidad estimará el importe recuperable del activo.

Con independencia de la existencia de cualquier indicio de deterioro del valor, la entidad deberá también:

(a) Comprobar anualmente el deterioro del valor de cada activo intangible con una vida útil indefinida, así como de los activos intangibles que aún no estén disponibles para su uso, comparando su importe en libros con su importe recuperable. Esta comprobación del deterioro del valor puede efectuarse en cualquier momento dentro del periodo anual, siempre que se efectúe en la misma fecha cada año. La comprobación del deterioro del valor de los activos intangibles diferentes puede realizarse en distintas fechas. No obstante, si dicho activo intangible se hubiese reconocido inicialmente durante el periodo anual corriente, se comprobará el deterioro de su valor antes de que finalice el mismo.

(b) Comprobar anualmente el deterioro del valor de la plusvalía adquirida en una combinación de negocios.

1.3.12. NIC 39 Instrumentos financieros: reconocimiento y medición

Mediante esta norma podemos establecer principios para el reconocimiento y medición de los pasivos financieros que lo será sólo si se convierte en parte obligada según las cláusulas contractuales del instrumento en cuestión, contratos de compra o venta de partidas no financieras.

Una compra o venta convencional de activos financieros se reconocerá y dará de baja, según corresponda, aplicando la contabilidad de la fecha de contratación o la de la fecha de liquidación

“Al reconocer inicialmente un pasivo financiero, una entidad lo medirá por su valor razonable menos, en el caso de un pasivo financiero que no se contabilice al valor razonable con cambios en resultados, los costos de transacción que sean directamente atribuibles a la emisión del mismo, después del reconocimiento inicial, una entidad medirá todos sus pasivos financieros al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.”⁸⁷

Una ganancia o pérdida que provenga de la variación del valor razonable de un pasivo financiero medido al valor razonable con cambios en resultados que no forme parte de una relación de cobertura, se reconocerá en resultados.

1.3.13. NIC 40 Propiedades de inversión

“El objetivo de esta Norma es prescribir el tratamiento contable de las propiedades de inversión y las exigencias de revelación de información correspondientes.”⁸⁸

Propiedades de inversión son propiedades (terrenos o edificios, considerados en su totalidad o en parte, o ambos) que se tienen (por parte del dueño o por parte del arrendatario que haya acordado un arrendamiento financiero) para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para:

- a) Su uso en la producción de bienes o servicios, o para fines administrativos; o
- b) Su venta en el curso ordinario de los negocios.

Las propiedades de inversión se reconocerán como activos cuando, y sólo cuando:

- a) Sea probable que los beneficios económicos futuros que estén asociados con tales propiedades de inversión fluyan hacia la entidad.
- b) El costo de las propiedades de inversión pueda ser medido de forma fiable.

⁸⁷ NIC 39 Instrumentos Financieros: Reconocimiento y medición. Párrafo 43 y 47

⁸⁸ www.iasb.org/.../ESSummary_IAS18_pretranslation_bilingual_LM.pdf

Las propiedades de inversión se medirán inicialmente al costo. Los costos asociados a la transacción se incluirán en la medición inicial.

Una propiedad de inversión se dará de baja en cuentas (será eliminada del balance) cuando se venda o cuando la propiedad de inversión quede permanentemente retirada de uso y no se esperen beneficios económicos futuros procedentes de su desapropiación.

La pérdida o ganancia resultante del retiro o la desapropiación de una propiedad de inversión, se determinarán como la diferencia entre los ingresos netos de la transacción y el importe en libros del activo, y se reconocerá en el resultado del periodo en que tenga lugar el retiro o la desapropiación.”⁸⁹

⁸⁹ http://www.iasb.org/NR/rdonlyres/ESSummary_IAS40_pretranslation_LM.pdf

CAPÍTULO II

ANÁLISIS Y CONOCIMIENTO DE LA ENTIDAD

2.1. Información general

En la ciudad de Quito capital de la república del Ecuador, a veinte y uno de Octubre de mil novecientos noventa y nueve los señores: Carlos De Francisco Salvador, Miguel Salvador Luque, Carlos de San Francisco Giletti y la señora Pilar Salvador Luque de nacionalidad Ecuatoriana a excepción del señor Carlos de Francisco Giletti que es de ciudadano de nacionalidad italiana; deciden constituir la compañía la cual se denomina Inmobiliaria Italia Inmotalia Sociedad Anónima, el domicilio principal de la compañía será el Distrito Metropolitano de Quito, con una duración de cincuenta años contados a partir de la fecha de su inscripción en el Registro Mercantil, pero podrá disolverse en cualquier momento, si así lo resolviera la Junta General, el capital social de la compañía es de USD 800,00 dividido en 800 acciones ordinaria y nominativas de USD 1,00 cada una, los títulos de las acciones llevarán las firmas conjuntas del Presidente y el Gerente General.

2.2. Objeto social

Realizar proyectos de carácter inmobiliario como son: compra y venta de terrenos, casas y locales comerciales, adquisiciones y venta de inmuebles y departamentos de propiedad horizontal.

2.3. Misión y visión

Misión

Ayudar a nuestros clientes a tomar la decisión más adecuada en sus operaciones inmobiliarias, facilitando la compra y venta de inmuebles en el menor tiempo posible, al mejor precio de mercado, protegiendo legalmente el patrimonio de las partes, con transparencia y confiabilidad.

Contribuir al mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes de la región.

Visión

Ser líder en el mercado inmobiliario, ofreciendo servicios personalizados sobre la base de la confianza, el trabajo, la seriedad y la trayectoria, todo ello en busca de maximizar el valor de las inversiones de nuestros clientes y la total satisfacción de sus necesidades.

2.4. Organigrama estructural

Cuadro 1.- Organigrama Inmotalia S.A.



Elaborado por: Diego Casa, Marcelo Cruz

2.5 Análisis FODA.

2.5.1. Análisis de las FODA de la empresa

Cuadro 2.- Análisis FODA de la empresa

| FORTALEZAS | DEBILIDADES |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> • Fuerte cultura arraigada en la población de que la vivienda no baja. • Intereses generales de que no baje (banca, inmobiliarias y constructoras), sobre todo con los nuevos productos financieros ofrecidos por la banca. | <ul style="list-style-type: none"> • El precio actual de la vivienda es inasequible para un alto porcentaje de la demanda latente tanto nacional como extranjera. • El precio actual de la vivienda es inasequible para un alto porcentaje de la demanda nacional. |

| FORTALEZAS | DEBILIDADES |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ● Entrada de nuevos colectivos (inmigrantes) impulsados a la compra y con facilidades de obtención de financiación sobre todo por parte de las cajas de ahorro. ● Modelo de desgravaciones anuales por los pagos de las cuotas hipotecarias. | <ul style="list-style-type: none"> ● Débil imagen en el mercado. |
| OPORTUNIDADES | AMENAZAS |
| <ul style="list-style-type: none"> ● Creatividad en el diseño ● Incremento de obligatoriedad en el uso de propiedad planta y equipo ● Valor agregado en la personalización y diferenciación del producto ● Reactivación de la economía | <ul style="list-style-type: none"> ● Bajas barreras de ingreso debido a los impuestos. ● El modelo económico del país depende de la construcción y el consumo interno, un desplome en el modelo tendría consecuencias muy importantes como un problema financiero que haría que los precios de los inmuebles bajen sustancialmente. ● El gran margen de constructoras e inmobiliarias les permite bajar en el precio en situaciones de necesidad sin necesidad de incurrir en pérdidas. |

Elaborado por: Diego Casa, Marcelo Cruz

2.5.2. Análisis FODA de la implementación de las NIIF en la empresa inmobiliaria

Cuadro 3.-Análisis FODA de la implementación de las NIIF de la empresa

| FORTALEZAS | DEBILIDADES |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ● La información financiera tendrá un lenguaje común para todas las empresas. ● La implementación permite uniformidad y eficiencia en la información contable. ● La toma de decisiones una vez implantada las NIIF permite respuestas inmediatas. | <ul style="list-style-type: none"> ● Presenta problemas de entendimiento para los usuarios, trabajadores e inversionistas de la empresa. ● Cambios que requieren actualización constante, personal técnicamente capacitado y sistemas de información flexibles. ● Requiere establecer un plan de cuentas nuevo para la empresa |
| OPORTUNIDADES | AMENAZAS |
| <ul style="list-style-type: none"> ● Logra comparabilidad internacional de la información financiera. Y se permita tener una visión global de la empresa. ● Permite un mejor análisis de los estados financieros y aumenta el nivel de calidad de la contabilidad. ● Al homogenizar la contabilidad provoca una mejor aceptación de los estándares por los distintos agentes económicos en los distintos países donde se aplique. ● Mejora la competencia de los negocios a nivel internacional. ● Se reducen los costos de administración al presentar estados financieros más adecuados a la realidad. | <ul style="list-style-type: none"> ● Natural resistencia al cambio en la contabilidad de la empresa. ● Falta de coordinación entre los agentes partícipes y las necesarias adecuaciones de cambio cultural ● Proceso continuo que puede tardar varios años. |

Elaborado por: Diego Casa, Marcelo Cruz.

2.6. Principales políticas contables.

Bases de presentación.- Los estados financieros individuales de Inmobiliaria Italia Inmotalia S.A. a contar del 1 de enero de 2010 serán preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas para su utilización en Ecuador.

Propiedades, planta y equipos Los bienes de Propiedades, planta y equipos son medidos al costo, menos depreciación acumulada y pérdidas por deterioro si corresponde. Los costos posteriores (mejoras, ampliaciones, crecimientos, etc.) se incluyen en el valor del activo inicial o se reconocen como un activo separado, sólo cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados con los elementos del activo fijo vayan a fluir a la sociedad y el costo del elemento pueda determinarse de forma fiable. El resto de reparaciones y mantenciones se cargan en resultado del ejercicio en el que se incurren.

La depreciación de los activos fijos se calcula usando el método lineal.

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

Moneda y transacciones en moneda extranjera - Los registros de contabilidad son llevados en dólares americanos que es la moneda de curso legal en la República del Ecuador.

Equivalentes de efectivo - La compañía considera todas sus inversiones en títulos valores con vencimiento original menor a tres meses como equivalentes de efectivo. Los equivalentes de efectivo se encuentran valuados a sus correspondientes valores razonables.

Inversiones disponibles para la venta - Las inversiones disponibles para la venta son valuadas inicialmente al costo y, posteriormente, a sus correspondientes valores razonables. La ganancia o pérdida que se genera de las inversiones disponibles para la venta se reconocen en otro resultado integral dentro del patrimonio, hasta que las inversiones sean realizadas, momento en el cual la ganancia o pérdida acumulada deberá reclasificarse del patrimonio al resultado.

Propiedades de inversión - Las propiedades de inversión corresponden a terrenos y edificios que se tienen para generar rentas, plusvalías o ambas. Las propiedades de inversión se registran inicialmente al costo, posteriormente son valuadas a su valor razonable.

Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar.- Las cuentas comerciales a cobrar se reconocen inicialmente por su valor razonable y, posteriormente, por su costo amortizado de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo, menos la provisión para pérdidas por deterioro de cuentas comerciales a cobrar cuando existe evidencia objetiva de que la sociedad no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeuden de acuerdo con los términos originales de las cuentas por cobrar.

El interés implícito debe desagregarse y reconocerse como ingreso financiero a medida que se vayan devengando intereses.

Proveedores.- Los proveedores se reconocen inicialmente a su valor razonable y, posteriormente, se valoran a su costo amortizado.

Obligaciones con bancos e instituciones financieras.- El reconocimiento en primera adopción de las obligaciones con bancos e instituciones financieras se realiza al valor razonable, en régimen se contabilizan en base al costo amortizado utilizando el método de la tasa efectiva. Para dichos préstamos se ha determinado que no existen costos transaccionales directamente atribuibles a cada préstamo que sean incorporados a la tasa efectiva, por lo cual, este rubro no representa ajustes. Siendo la tasa efectiva igual a la tasa de contrato.

Uso de estimados - Al preparar los estados financieros, la administración efectúa estimados y premisas que podrían afectar los montos informados de activos y pasivos, así como los ingresos y gastos mostrados en los estados financieros. Los resultados reales pudieran diferir de tales estimados.

Impuesto sobre la renta - La provisión para impuesto sobre la renta se determina con base en la utilidad contable, ajustada por los ingresos no gravables y gastos no deducibles. El impuesto de renta diferido se registra utilizando el método del pasivo basado en el balance de situación con respecto a las diferencias de tiempo originadas

en las diferencias entre los valores de los activos y pasivos en los estados financieros y la correspondiente base de impuestos usada en el cálculo de la utilidad gravable.

Deterioro de activos - La compañía al cierre de cada período evalúa el valor de sus activos para determinar si existe alguna indicación de que dichos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro. Cuando existe dicha indicación, el monto recuperable de los activos es estimado a fin de determinar el importe de la pérdida, si la hubiera.

Inversiones mantenidas hasta el vencimiento - Estas inversiones se valúan a su costo amortizado, o sea su costo de adquisición menos la amortización acumulada de cualquier diferencia entre el importe inicial y el valor de reembolso en el momento del vencimiento (descuento o prima). La compañía tiene la intención y posibilidad de conservar estas inversiones hasta el momento de su vencimiento.

Reconocimiento de ingresos financieros - Los ingresos financieros se reconocen sobre la base del devengado.

Instrumentos financieros - Los instrumentos financieros de la compañía son registrados inicialmente al costo y consisten de efectivo, equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar, inversiones disponibles para la venta, inversiones mantenidas hasta el vencimiento y cuentas por pagar.

Provisiones - Una provisión es reconocida en el balance de situación, cuando la compañía adquiere una obligación legal o contractual como resultado de un evento pasado y es probable que se requiera un desembolso económico para cancelar tal obligación. La provisión realizada es aproximada a su valor de cancelación; no obstante, puede diferir del monto definitivo. El valor estimado de las provisiones se ajusta a la fecha del balance de situación afectando directamente el estado de resultados.

Capital social: El capital social de la compañía será dividido en acciones numeradas una por una, podrán ser singulares o múltiples en tanto correspondan a una o varias acciones. Los títulos de las acciones llevarán las firmas conjuntas del presidente y del

gerente general, el libro de acciones será autorizado con la sola firma del gerente general

2.7. Estudio preliminar

2.7.1. Introducción

La aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera supone un cambio importante con respecto a las normas que se han venido utilizando en el Ecuador anualmente, por lo que requieren de una dedicación importante de análisis y estudio para su complementación con todos los grupos empresariales y a las compañías particulares que finalmente tengan que presentar sus estados financieros de acuerdo con esta normativa.

La empresa inmobiliaria Italia Inmotalia S.A. pertenece al segundo bloque, es decir, que se deben aplicar las NIIF desde el 1 de enero de 2010, emiten estados financieros bajo NIIF al 31 de diciembre de 2011.

2.7.2. Establecimiento del periodo de transición

“La fecha del balance de apertura NIIF (fecha de transición) es el punto de partida para la contabilidad bajo NIIF. Las entidades deben utilizar las mismas políticas contables desde la fecha de transición hasta la fecha de reporte. Es decir, las cifras comparativas del ejercicio anterior deben prepararse de acuerdo con las NIIF. Las disposiciones transitorias de otras NIIF se aplican exclusivamente a los cambios de políticas contables de las entidades que presentan ya sus estados financieros bajo NIIF. La guía de transición para la aplicación al momento de entrar en vigencia de las normas emitidas y la guía de la NIC 8 para los cambios en las políticas contables se aplican a los usuarios de las NIIF, y no a las entidades que adoptan las NIIF por primera vez. El principio clave de la NIIF es la aplicación retroactiva de todas las NIIF vigentes a la fecha del balance general de los primeros estados financieros realizados de acuerdo con las NIIF.”⁹⁰

⁹⁰ Zapata Jorge. Análisis Práctico y Guía de Implementación de NIIF 2011. Pág. 15

Para la empresa Inmobiliaria Italia InmotaliaS.A. al encontrarse en el segundo bloque su periodo de transición es el año 2010 en donde se debió presentar un plan de implementación para marzo del 2010 para que comience la capacitación y evaluación de sus posibles efectos, para presentar los estados financieros modificados en septiembre del 2010 con los activos, pasivos y elementos del patrimonio debidamente clasificados bajo NIIF, independientemente de cómo estuvieran registrados con los principios anteriores.

2.7.3. Análisis de las NIIF y NIC que se aplican en la compañía

La información financiera con el objetivo de presentar a los inversores, accionistas, prestamistas y otros acreedores existentes, así como de potenciales clientes, una base útil que genera confianza y respalda las actividades de la empresa, debe ser mostrada bajo las siguientes normas y resoluciones que ayuden a mejorar su comprensión y se encuentren a un nivel de entendimiento internacional.

NIIF 1 Adopción por primera vez.- Se aplica a entidades que adopta las NIIF por primera vez como es el caso de la Empresa Inmobiliaria Inmotalia S.A. por lo que la compañía deberá prepara los estados financieros con todas y cada una de las NIIF. Para esta primera NIIF tendrá que aplicar las siguientes normas:

- “- Se deben contabilizar todos los activos y pasivos cuyo reconocimiento sea requerido por las NIIF.
- Se deben cancelar todos los activos y pasivos reconocidos de acuerdo con los principios anteriores y que no puedan ser registrados de acuerdo con las NIIF.
- Los activos, pasivos y elementos del patrimonio se deben clasificar de acuerdo con las NIIF, independientemente de cómo estuvieran registrados con los principios anteriores.
- Las NIIF deben aplicarse para valorar todos los activos y pasivos reconocidos.

Los ajustes necesarios para adaptar los estados financieros a las NIIF se contabilizarán en el patrimonio a la fecha de transición.”⁹¹

⁹¹ Zapata Jorge. Análisis Práctico y Guía de Implementación de NIIF 2011. Pág. 17

NIIF 5 Activos no corrientes mantenidos para la venta y explotaciones en interrupción definitiva.- Para esta empresa, la NIIF ayudará a especificar los activos no corrientes que la compañía está manteniendo y que tiene como objetivo su venta, con las siguientes normas:

- “Introduce la clasificación "mantenido para la venta" y el concepto de conjunto de enajenación (grupo de activos que se enajena en una misma operación, incluidos los correspondientes pasivos que también se transfieren).
- Los activos o conjuntos de enajenación mantenidos para la venta se valoran al importe en libros o valor razonable, el menor, menos gastos de venta.
- Estos activos o grupos de enajenación no se amortizan.
- Un activo clasificado como "mantenido para la venta", y los activos y pasivos que componen un conjunto de enajenación mantenido para la venta, se presentan por separado en el balance.
- Una línea importante de negocio o las actividades de una zona geográfica deben clasificarse como en interrupción definitiva cuando sus activos se clasifiquen como mantenidos para la venta.”⁹²

NIIF 7 Instrumentos financieros: información a revelar- “Esta NIIF se aplica a todas las entidades, incluyendo a las que tienen pocos instrumentos financieros (por ejemplo, un fabricante cuyos únicos instrumentos financieros sean partidas por cobrar y acreedores comerciales) y a las que tienen muchos instrumentos financieros (por ejemplo, una institución financiera cuyos activos y pasivos son mayoritariamente instrumentos financieros).”⁹³

NIC 1 Presentación de estados financieros.- Mediante esta NIC, la empresa podrá realizar una revelación correcta de las cuentas en sus estados financieros, y que además sea comparable con sus balances anteriores, también los estados bajo NIC permiten reconocimiento internacional por lo que son necesarios para el mundo globalizado. Para esto la empresa debe cumplir con el siguiente conjunto completo de estados financieros.

a) “Estado de situación financiera.

⁹²<http://www.iasplus.com/dttpubs/guiarapida2005.pdf>

⁹³http://www.iasb.org/NR/rdonlyres/ESSummary_IFRS6_pretranslation_LM.pdf

- b) Estado de resultados.
- c) Un estado que muestre:
 - Todos los cambios habidos en el patrimonio neto.
 - Los cambios en el patrimonio neto distintos de los procedentes de las transacciones con los propietarios del mismo, cuando actúen como tales.
- d) Un estado de flujos de efectivo.
- e) Notas, en las que se incluirá un resumen de las políticas contables más significativas y otras notas explicativas.”⁹⁴

NIC 2 Inventarios.- La empresa Inmobiliaria Inmotalia S.A. posee en los estados financieros en la clasificación de los realizables como cuenta de “inventarios locales”, por lo que se deberá verificar según está NIC si cumple con los siguientes requisitos para ser considerado como inventarios:

- “Activos para ser vendidos durante el curso normal de las operaciones.
- Activos que se encuentren en procesos de producción para dicha venta.
- Activos que se mantienen como materiales o elementos accesorios destinados a ser consumidos en la producción de los bienes o servicios.

Y que no posea ninguna de las características siguientes:

- Obras en curso, resultantes de contratos de construcción.
- Instrumentos financieros
- Activos biológicos y productos agrícolas relacionados con la actividad agrícola.”⁹⁵

De esta forma, se determinará si la empresa mantiene una clasificación correcta de sus cuentas o si requerirá de los respectivos ajustes.

NIC 7 Estados de flujos de efectivo.- La empresa para realizar el estado de flujos de efectivo deberá clasificar las actividades de la empresa en: actividades de operación, inversión y de financiamiento, además de flujos de efectivo provenientes en moneda extranjera, donde se deberá usar el tipo de cambio de la fecha de la transacción. “Para los flujos de efectivo de las transacciones incluidas en los estados financieros de una subsidiaria extranjera se debe usar el tipo de cambio entre la moneda funcional y la moneda extranjera en la fecha de la transacción. Además cada

⁹⁴ www.ifrs.org/.../ESSummary_IAS1_pretranslation_bilingual_LM.pdf

⁹⁵ Zapata Jorge. Análisis Práctico y Guía de Implementación de NIIF 2011. Pág. 99

categoría debe ser presentada de forma separada y clasificada de forma consistente entre actividades de operación, inversión o de financiamiento para el caso de intereses y dividendos recibidos y pagados.”⁹⁶

NIC 8 Políticas contables, cambios en estimaciones contables y errores.- La empresa deberá utilizar las políticas contables que posee para modificarlas o seleccionar aquellas que se encuentren en concordancia con la NIC siguiendo las siguientes directrices que se describen a continuación:

“• Prescribir una jerarquía para elegir políticas contables:

- Normas e interpretaciones del IASB, teniendo en cuenta cualquier directriz de implantación del IASB.
 - A falta de una norma, buscar los requisitos y las directrices incluidos en las normas e interpretaciones del IASB que se refieren a cuestiones similares y relacionadas; y las definiciones, criterios de reconocimiento y conceptos de valoración de activos, pasivos, ingresos y gastos que se recogen en el marco conceptual.
 - La dirección también puede tener en cuenta los pronunciamientos más recientes de otros organismos reguladores que utilicen un marco conceptual similar al de las NIIF para crear principios contables, otra literatura contable y prácticas aceptadas del sector.
-
- Aplicar políticas contables atendiendo a criterios de uniformidad con operaciones similares.
 - Realizar cambios de política contable sólo si lo exige una norma o interpretación o si producen información más relevante y fiable.
 - Si una norma o interpretación exige un cambio de política contable, seguir los requisitos de transición de dicho pronunciamiento. Si no se especifica ninguno, o si el cambio es voluntario, aplicar la nueva política contable con efecto retrospectivo mediante la reexpresión de períodos anteriores. Si la reexpresión es imposible, incluir el efecto acumulativo del cambio en los resultados. Si no es posible determinar el efecto acumulativo, aplicar la nueva política de forma prospectiva.

⁹⁶ Zapata Jorge. Análisis Práctico y Guía de Implementación de NIIF 2011. Pág. 35

- Todos los errores deben corregirse mediante la reformulación de los importes comparativos del ejercicio anterior y, si el error se produjo antes del primer período presentado, mediante la reformulación del balance inicial.
- Son obligatorias las revelaciones sobre cambios contables, cambios en las estimaciones y correcciones de errores.”⁹⁷

NIC 12 Impuesto a las ganancias.-La empresa Inmotalia S.A, por la aplicación de la NIC 12, deberá tomar en cuenta lo siguiente:

“El impuesto corriente, correspondiente al periodo presente y a los anteriores, debe ser reconocido como un pasivo en la medida en que no haya sido liquidado. Si la cantidad ya pagada, que corresponda al periodo presente y a los anteriores, excede el importe a pagar por esos períodos, el exceso debe ser reconocido como un activo. Los pasivos (activos) corrientes de tipo fiscal, ya procedan del periodo presente o de períodos anteriores, deben ser medidos por las cantidades que se espere pagar (recuperar) de la autoridad fiscal, utilizando la normativa y tasas impositivas que se hayan aprobado, o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado, al final del periodo sobre el que se informa.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos deben medirse empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el periodo en el que el activo se realice o el pasivo se cancele, basándose en las tasas (y leyes fiscales) que al final del periodo sobre el que se informa hayan sido aprobadas o prácticamente terminado el proceso de aprobación.”⁹⁸

NIC 16 Propiedades, planta y equipos.- Todas las empresas poseen activos fijos que son utilizados para la realización de sus actividades y que tienen un carácter duradero, para esto se revisará que la empresa cumpla con los siguientes enunciados establecidos por esta NIC:

“Los elementos de propiedades, planta y equipos deben registrarse como activos cuando es probable que la empresa obtenga beneficios económicos derivados del activo, y el costo del activo pueda calcularse con suficiente fiabilidad.

⁹⁷<http://www.iasplus.com/dttpubs/guiarapida2005.pdf.resumen%20%22NIIF%20%22%22> Pág. 36

⁹⁸ NIC 12 Impuesto a las ganancias.

- El reconocimiento inicial ha de realizarse atendiendo al costo, que incluye todos los costos necesarios para preparar al activo para el uso al que está destinado. Si el pago se aplaza, deberán registrarse intereses.
- En la contabilización posterior a la adquisición, la NIC 16 permite elegir el método contable:
 - Método de costo: El activo se registra al costo de adquisición menos la depreciación acumulada y el deterioro del valor.
 - Método de revalorización: El activo se registra por el importe revalorizado, que es el valor contable en la fecha de revalorización menos la depreciación posterior.
- Según el método de revalorización, deben efectuarse revalorizaciones regularmente.
- Si se utiliza el método de costo, los componentes de un activo con distintos patrones de obtención de beneficios deben depreciarse por separado.
- El deterioro de valor de las propiedades, planta y equipos deben evaluarse de acuerdo con la NIC 36.
- Todos los intercambios de inmovilizado material deben calcularse al valor razonable, incluyendo intercambios de elementos similares, salvo que la operación de intercambio carezca de contenido comercial o no pueda calcularse con suficiente fiabilidad el valor razonable del activo recibido ni del activo entregado.”⁹⁹

NIC 18 Ingresos.- En esta NIC se analizará si la empresa está reconociendo y clasificando de manera adecuada las ganancias que obtiene en sus operaciones y demás movimientos que generen ingresos, para esto se seguirá los siguientes postulados:

“Los ingresos ordinarios deben valorarse utilizando el valor razonable de la contrapartida recibida o por recibir.

- Reconocimiento:

⁹⁹<http://www.iasplus.com/dttpubs/guiarapida2005.pdf#search=> Pág. 44, 45

- Procedentes de la venta de bienes: Cuando se han transferido al comprador los riesgos y ventajas significativos, el vendedor pierde el control efectivo, y el importe puede valorarse con fiabilidad.
- Procedentes de la prestación de servicios: Método del porcentaje de realización.
- Intereses y dividendos: Se reconocen cuando es probable que la empresa obtenga beneficios económicos:

Intereses: sobre la base de la proporción de tiempo transcurrido, teniendo en cuenta el rendimiento efectivo del activo.

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

- Los requisitos de información incluyen las políticas contables adoptadas para el reconocimiento de los ingresos.¹⁰⁰

NIC 19 Beneficios a los empleados.- Inmotalia S.A, deberá considerar que los beneficios a los empleados comprenden lo siguiente:

“- Los beneficios a los empleados a corto plazo, tales como sueldos, salarios y aportaciones a la seguridad social, ausencias remuneradas anuales, ausencias remuneradas por enfermedad, participación en ganancias e incentivos (si se pagan dentro de los doce meses siguientes al final del periodo), y beneficios no monetarios (tales como atención médica, vivienda, automóviles y bienes o servicios subvencionados o gratuitos) para los empleados actuales.

- Beneficios post-empleo, tales como pensiones como la jubilación patronal y otros beneficios por retiro, seguros de vida y atención médica post-empleo.

- Otros beneficios a los empleados a largo plazo, incluyendo las ausencias remuneradas después de largos periodos de servicio o sabáticas, jubileos u otros beneficios después de un largo tiempo de servicio, los beneficios por incapacidad prolongada y, si no deben pagarse totalmente dentro de los doce meses siguientes al

¹⁰⁰<http://www.iasplus.com/dttpubs/guiarapida2005>. Pág. 48

final del periodo, la participación en ganancias, incentivos y la compensación diferida.

-Beneficios por terminación.”¹⁰¹

NIC 36 Deterioro del valor de los activos.- Por la aplicación de esta norma la empresa deberá tomar en cuenta que el importe en libros de un activo se reducirá hasta que alcance su importe recuperable, si este importe recuperable es inferior al importe en libros. Esta reducción se denomina pérdida por deterioro del valor.

La pérdida por deterioro del valor se reconocerá inmediatamente en el resultado del periodo, a menos que el activo se contabilice por su valor revaluado de acuerdo con otra Norma (por ejemplo de acuerdo con el modelo de revaluación previsto en la NIC 16. Propiedad, planta y equipo). Cualquier pérdida por deterioro del valor, en los activos revaluados, se tratará como un decremento de la revaluación efectuada de acuerdo con esa otra norma.

NIC 39 Instrumentos financieros: reconocimiento y medición

Activos financieros

Reconocimiento y medición inicial

Los activos financieros cubiertos por la NIC 39 se clasifican como: activos financieros al valor razonable con cambios en resultados, préstamos y cuentas por cobrar, inversiones mantenidas hasta el vencimiento, inversiones financieras disponibles para la venta, o como derivados designados como instrumentos de cobertura en una cobertura eficaz, según corresponda.

Todos los activos financieros se reconocen inicialmente por su valor razonable más los costos de transacción directamente atribuibles, excepto en el caso de los activos financieros que se contabilizan al valor razonable con cambios en resultados.

¹⁰¹NIC 19 Beneficios a los empleados.

Medición posterior

Préstamos y cuentas por cobrar

Los préstamos y cuentas por cobrar son activos financieros con pagos fijos y determinantes que no tienen cotización en el mercado activo. Inmotalia S.A. mantiene en esta categoría al efectivo y equivalentes de efectivo y deudores comerciales. Después del reconocimiento inicial, estos activos financieros se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro de valor. El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición y las comisiones o los costos que son una parte integrante de la tasa de interés efectiva. La amortización de la tasa de interés efectiva se reconoce en el estado de resultados como costo financiero.

Pasivos financieros

Reconocimiento y medición inicial

Los pasivos financieros cubiertos por la NIC 39 se clasifican como: pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados, préstamos y cuentas por pagar, o como derivados designados como instrumentos de cobertura en una cobertura eficaz, según corresponda. Inmotalia S.A. determina la clasificación de los pasivos financieros al momento del reconocimiento inicial.

A la fecha de los estados financieros, Inmotalia S.A. clasifica sus instrumentos financieros pasivos según las categorías definidas en la NIC 39 como: (i) pasivos por préstamos y cuentas por pagar.

Medición posterior

Préstamos y cuentas por pagar

Inmotalia S.A. mantiene en esta categoría los acreedores comerciales. Después del reconocimiento inicial, los préstamos y las cuentas por pagar se miden al costo amortizado, utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

Las ganancias y pérdidas se reconocen en el estado de resultados cuando los pasivos se dan de baja, así como también a través de amortización, o a través del método de la tasa de interés efectiva. El costo amortizado se calcula tomando en cuenta

cualquier descuento o prima en la adquisición y las comisiones o los costos que sean una parte integrante de la tasa de interés efectiva. La amortización de la tasa de interés efectiva se reconoce como costo financiero en el estado de resultados.

NIC 40 Propiedades de inversión.- Se aplicará esta norma para regular el tratamiento contable de los inmuebles de inversión y los desgloses correspondientes que posee esta empresa siguiendo los siguientes parámetros:

“Las propiedades de inversión son terrenos y edificios (en propiedad o bajo arrendamiento financiero) destinados al alquiler o a la obtención de plusvalías o a ambos.

- Esta norma no se aplica a terrenos o edificios utilizados por el propietario o que se encuentren en fase de construcción o desarrollo para su uso futuro como inversión, o que se encuentren a la venta como consecuencia de la actividad normal de la sociedad.

- Permite a las empresas elegir entre el modelo de costo y el de valor razonable.

- Modelo de valor razonable: la propiedad de inversión se registra a su valor razonable y los cambios en éste se contabilizan directamente en la cuenta de resultados.

- Modelo de costo: la propiedad de inversión se registra a su valor neto contable corregido por las pérdidas por deterioro de su valor. Adicionalmente, es necesario revelar el valor razonable.

- El modelo elegido ha de aplicarse a todas las propiedades de inversión de la sociedad.

- Si una entidad utiliza el modelo del valor razonable pero, en el momento de comprar un inmueble determinado, existen claros indicios de que la entidad no podrá determinar su valor razonable de forma continuada, se aplicará el modelo del costo al activo hasta su enajenación.

- Se permite cambiar de un modelo a otro cuando así se logre una presentación de información más adecuada (no obstante, es improbable que se justifique un cambio del modelo del valor razonable al modelo del costo).”¹⁰²

¹⁰²<http://www.iasplus.com/dttpubs/guiarapida2005.pdf#search>

CAPÍTULO III

METODOLOGÍA PARA LA IMPLEMENTACIÓN BAJO NIC/NIIF

3.1. Metodología para la preparación del balance de apertura de acuerdo con la NIIF1

3.1.1. Introducción

El cambio en la reforma contable ha generado dentro del proceso de globalización e integración de la información financiera, económica y contable requieran una armonización que permita a los usuarios una mejor comprensión y análisis de la situación de una empresa, para lo cual, se requiere una implementación progresiva mediante las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF.

“La aplicación de las Normas Internacionales de información financiera supone un cambio importante respecto de las normas anualmente en vigor en Ecuador y requiere un esfuerzo importante de estudio y adaptación a todos los grupos empresariales y a las empresas individuales que finalmente tengan que presentar sus estados financieros de acuerdo con esta normativa”¹⁰³

3.1.2. Balance de apertura

Para el establecimiento de la metodología a utilizar, se comenzará por definir el balance de apertura de acuerdo con la NIIF 1 donde se deben contabilizar todos los activos y pasivos cuyo reconocimiento sea requerido por las NIIF, además se cancelarán todos los activos y pasivos reconocidos de acuerdo con los principios requeridos y que no puedan ser registrados, la clasificación de los activos, pasivos, patrimonio se realizarán como indican las NIIF, sin importar como se las haya tratado en periodos anteriores y los ajustes que se requieran se contabilizarán en el patrimonio a la fecha de transición.

3.1.3. Ejemplificación del proceso de implementación

En el cuadro siguiente detallamos el proceso de implementación que deberá aplicarse durante el año 2010.

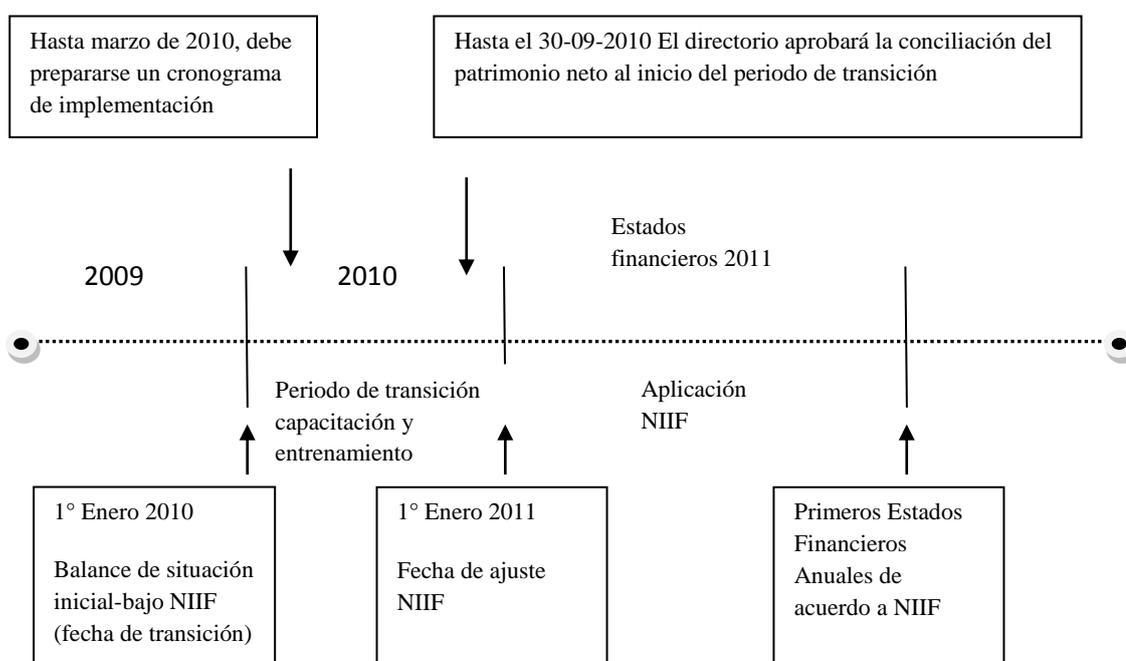
¹⁰³Zapata Jorge, Análisis práctico y guía de implementación de NIIF.Pág.9

Cronograma de aplicación para las empresas del segundo bloque

La empresa Inmobiliaria Italia Inmotalia S.A. está ubicada en el segundo bloque de las empresas que aplicarán las Normas Internacionales de Información Financiera.

Según artículo primero de la resolución de la Superintendencia de Compañías No. 08.G.DSG.010 del 20 de noviembre de 2008, establece el año 2010 como período de transición; para el efecto, este grupo de compañías y entidades deberán elaborar y presentar sus estados financieros comparativos con observancia de las Normas Internacionales de Información Financiera a partir del ejercicio económico del año 2010.

Figura C: Cronograma aplicación NIIF

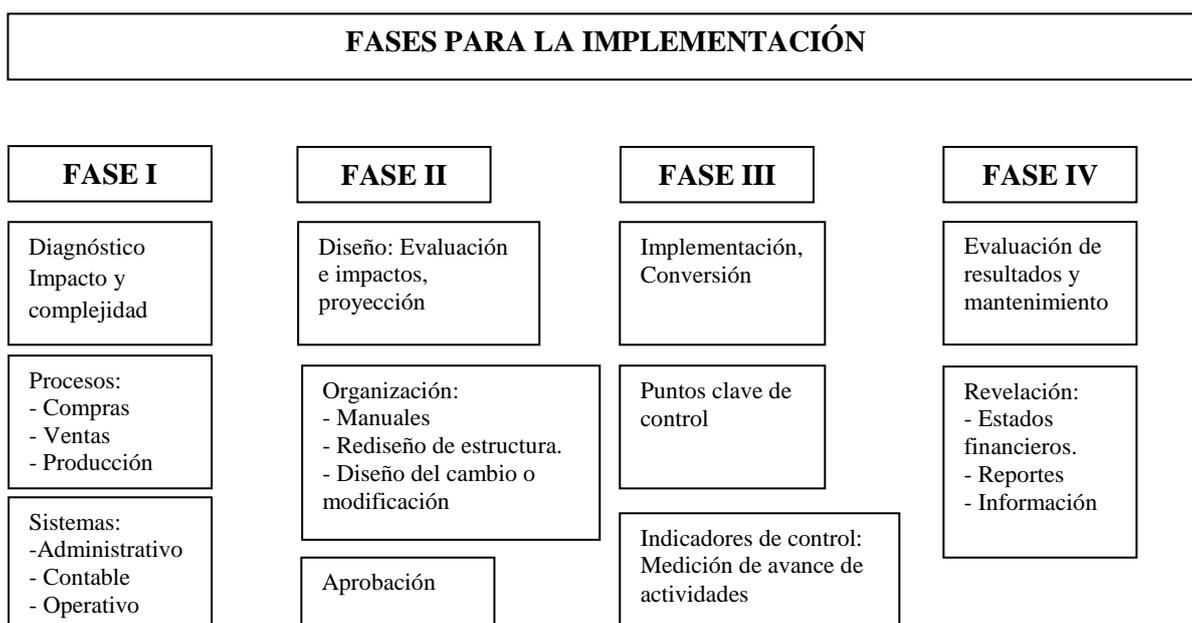


Fuente: Zapata Jorge: Análisis práctico y guía de implementación NIIF

“Este proceso de implementarse en función de las necesidades de la compañía sin embargo consideramos que bien podría implementarse en un proceso con cuatro etapas como se esquematiza a continuación.”¹⁰⁴

¹⁰⁴ Zapata Jorge, Análisis práctico y guía de implementación de NIIF pag.23,24

Figura D: Fases para la implementación



Fuente: Zapata Jorge: Análisis práctico y guía de implementación NIIF

3.1.3.1. FASE I: Diagnóstico: impacto y complejidad

Esta fase parte desde la integración del equipo responsable del proyecto; y se extiende tanto al análisis del entorno empresarial actual, sus proyecciones; como a la identificación de las normas, principios y prácticas contables utilizadas por la compañía; y su impacto ante la adopción de la nueva normativa. Todo lo cual debidamente establecido mediante un plan de implementación.

“Se nombra un coordinador, que en función del tamaño o la complejidad de la empresa lo ameritan, bien podría ser el contador o en su defecto, si las actividades de la empresa son muy complejas se podría encargar esta tarea a un grupo de coordinadores, sea el uno o el otro el coordinador debería encargarse de”¹⁰⁵:

a) Integrar el equipo de trabajo que estará a cargo de la conducción de la implantación de la normativa internacional.

El equipo de trabajo estará integrado por las siguientes instituciones o personas:

1. Gerente General: Ing. Gastón Cevallos.

¹⁰⁵ Zapata Jorge, Análisis práctico y guía de implementación de NIIF pag.25

2. Contadora General: Ing. Erica Saltos.
3. Departamento de Sistemas: Ing. Ricardo Espín.
4. Asesoría Profesional para implementación de NIIF's: Colegio de Profesionales Contables, firmas de Auditoría.

b) Evaluación del sistema contable

Sistema administrativo financiero integrado SAFI para micro, pequeñas y medianas empresas en ambiente texto-gráfico para todas las versiones Windows. Módulos: contabilidad, tesorería, cuentas por pagar, inventarios, facturación, cuentas por cobrar, nómina y activos fijos.

Es un sistema contable computarizado conformado por varios módulos que se relacionan de manera directa de acuerdo al tipo de movimiento que se este ejecutando con la finalidad de presentar todo tipo de informes financieros.

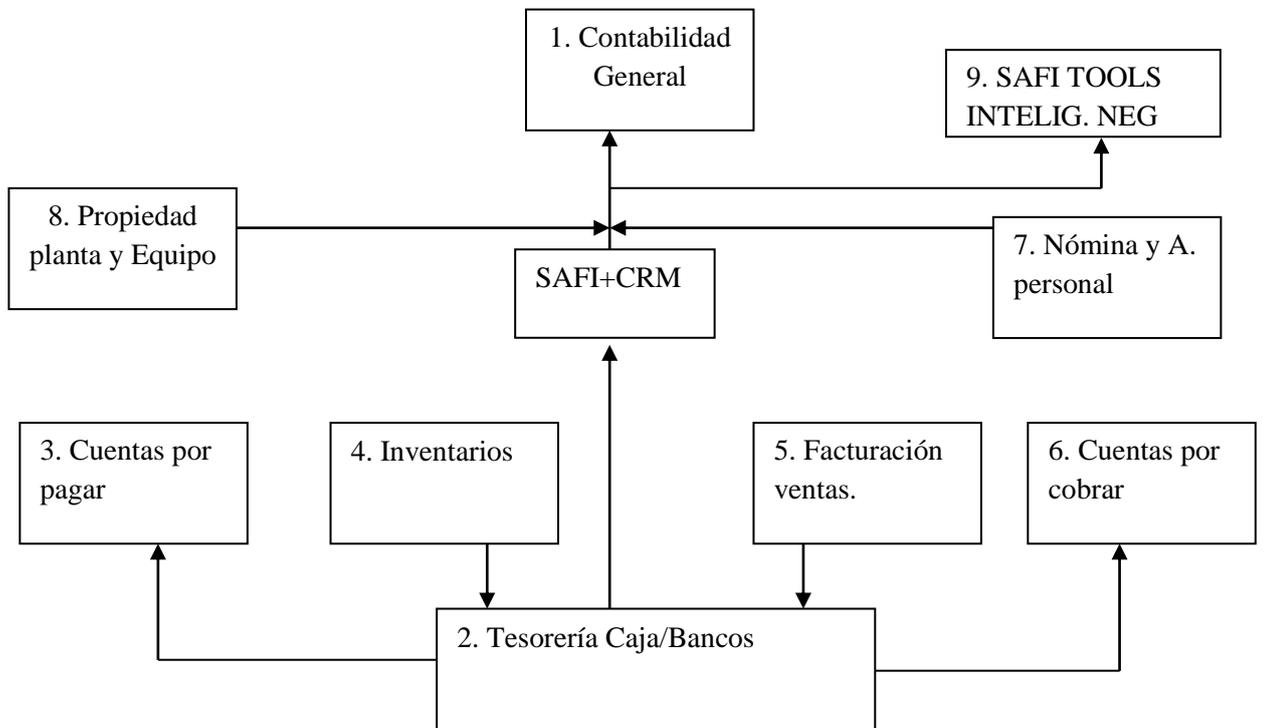
Este sistema de información se encuentra conformado por dos íconos:

SAFINS: Icono administrador, que entre otras cosas va desarrollar lo siguiente: crear empresa, modificar empresa, eliminar empresas, reorganizar empresas, distribución de claves.

SAFI: Icono operativo nos permite realizar lo siguiente: todo el proceso contable con sus respectivos informes.

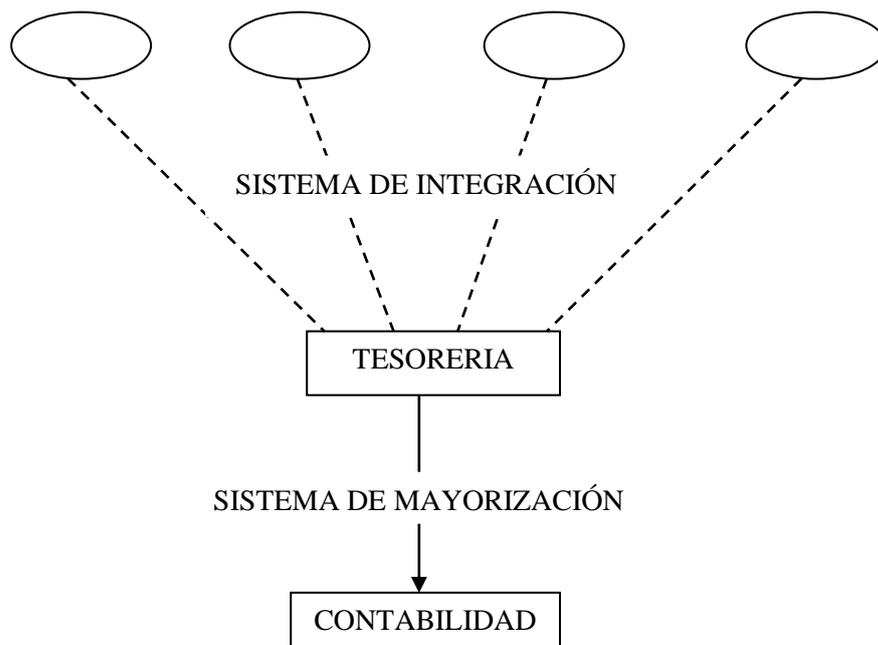
Estructura general

Cuadro 4.- Estructura Sistema Contable



Fuente: Manual Safi

Cuadro 5.- Sistema de integración y mayorización SAFI



Fuente: Manual Safi

Análisis de sus partes

1. Contabilidad general

- Elaborar plan de cuentas.
- Recibir información enviada.
- Presentación de todo tipo contable.

2. Tesorería

- Creación de informes enviados desde facturación e inventarios.
- Recepción de informes enviados desde facturación e inventarios.
- Registro de egresos, ingresos o comprobantes de diario.
- Envío de información a contabilidad.
- Creación directa de cxc, exp (clientes, proveedores)
- Actualización de la tabla de retenciones.
- Visualización de informes sobre las cuentas corrientes con sus respectivas conciliaciones.

3. Cuentas por pagar proveedores

- Crear proveedores.
- Recibir información enviada desde el modulo de inventarios o desde tesorería, cuando una compra de bienes mercadería servicios haya sido a crédito.
- Cancelar abonos directos.
- Presentar todo tipo de informes relacionado con los proveedores.

4. Inventarios

- Crear productos
- Registrar saldos iniciales del inventario sin considerar proveedor ni número de factura.
- Registrar adquisiciones de mercadería, si es a crédito se enviará este informe a tesorería y a exp.

- Presentación detallada de los kárdex por producto.

5. Facturación

- Registrar venta de los inmuebles.
- Si la venta es a crédito el informe se enviará a tesorería y a Cuentas por Cobrar.
- Se presentará un informe detallado de las ventas, impuestos y clientes.

6. Cuentas por cobrar clientes

- Crear vendedores
- Crear clientes
- Recibir información enviada desde facturación cuando una venta fue registrada a crédito.
- Presentar detalles completos de clientes.

7. Nómina y personal

- Organizar una hoja de vida por cada trabajador.
- Registrar las remuneraciones por cada trabajador.
- Registrar las jornadas normales en la empresa.
- Actualizar la tabla de retenciones en relación de dependencia.
- Enviar el asiento contable del Rol de tesorería.
- Presentar informes detallados por cada trabajador.

8. Propiedad, planta y equipo (activo fijo)

- Crear custodios o responsables para cada grupo de activos o para departamentos.
- Crear grupos de activos ejemplo: Edificio, muebles y enseres.
- Ingresar ítem por ítem a todos los activos fijos de la empresa registrándole bajo su grupo principal solicitará el sistema el % del valor residual, costo inicial, fecha en la que se solicito el asiento de depreciación.
- Envío a tesorería de los asientos de depreciación por grupos de activos.

- Presenta detalle de cada uno de los activos fijos, su costo inicial, depreciación actual, depreciación acumulada, valor en libros.

Sistema de parametrización

Este sistema se caracteriza en preparar a cada módulo con la finalidad de que se puedan relacionar entre si, dependiendo del tipo de movimiento que se ejecute.

Plan de cuentas

Comenzamos en el modulo de contabilidad, nos ubicamos en actualización, luego accedemos a partidas contables donde insertaremos las cuentas que utilizará la empresa.

Figura E: Plan de cuentas SAFI

| CODIGO | NOMBRE |
|-----------------|--------------------------------------|
| 1. | ACTIVO |
| 1.1. | ACTIVO CORRIENTE |
| 1.1.1. | ACTIVO DISPONIBLE |
| 1.1.1.01. | CAJA BANCOS |
| 1.1.1.01.01. | CAJAS GENERAL |
| 1.1.1.01.01.001 | Caja Chica |
| 1.1.1.01.01.002 | Caja General |
| 1.1.1.01.01.003 | Fondo Rotativo |
| 1.1.1.01.01.004 | Cheques por Depositar |
| 1.1.1.01.02. | BANCOS |
| 1.1.1.01.02.001 | Banco del Sur Cta.Cte. 171072921-8 |
| 1.1.1.01.02.002 | Banco del Norte Cta.Cte. 417845789-8 |
| 1.1.1.01.02.003 | Banco Megabanco Cta.Aho. 5874963257 |
| 1.1.1.02. | INVERSIONES CORRIENTES |
| 1.1.1.02.01. | INVERSIONES |

Fuente: Manual SAFI.

Sistema de integración

Se caracteriza por enviar información de un módulo a otro, definiendo registros contables en relación al tipo de movimientos que se estén efectuando.

Ejemplo

Ventas

Registro por ventas

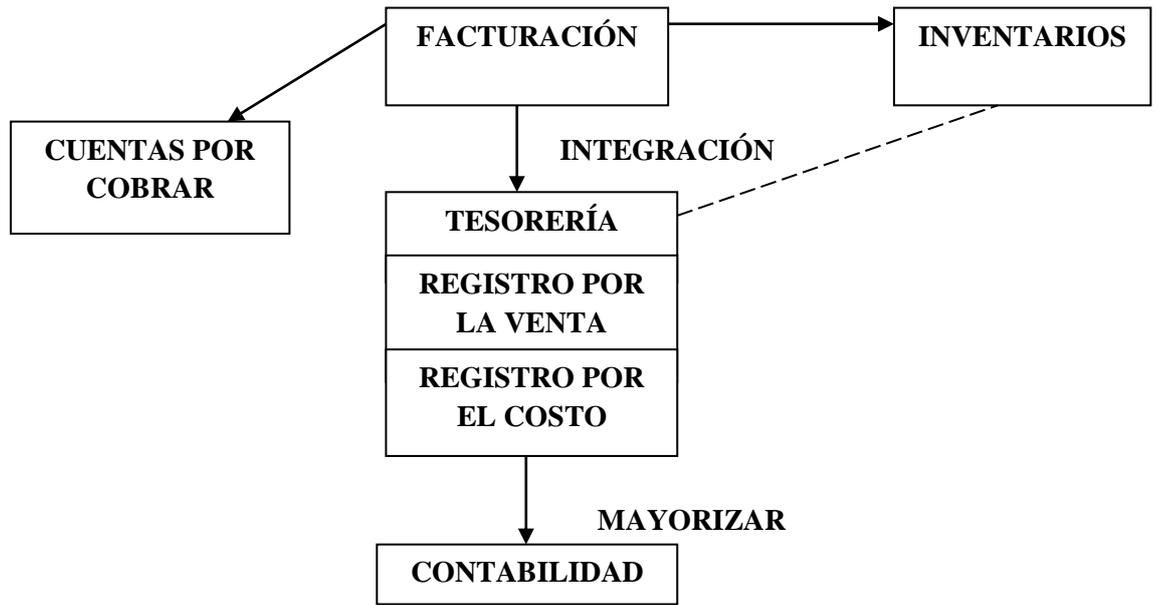
| FECHA | DETALLE | DEBE | HABER |
|--------------|-----------------------------|-------------|--------------|
| Xxx | --- X --- | | |
| | Cuentas por Cobrar Clientes | xxx | |
| | Ventas | | xxx |
| | IVA en Ventas | | xxx |

Registro por costos

| FECHA | DETALLE | DEBE | HABER |
|--------------|-----------------|-------------|--------------|
| Xxx | --- X --- | | |
| | Costos de Venta | xxx | |
| | Inventario | | Xxx |

Se debe considerar que se está utilizando el “sistema permanente”, donde se actualizan constantemente los movimientos contables. Se debe trabajar con valores netos, sin considerar descuentos, sea en compras o ventas. Para las devoluciones se reversan los asientos anteriores.

Cuadro 6.- Sistema de facturación

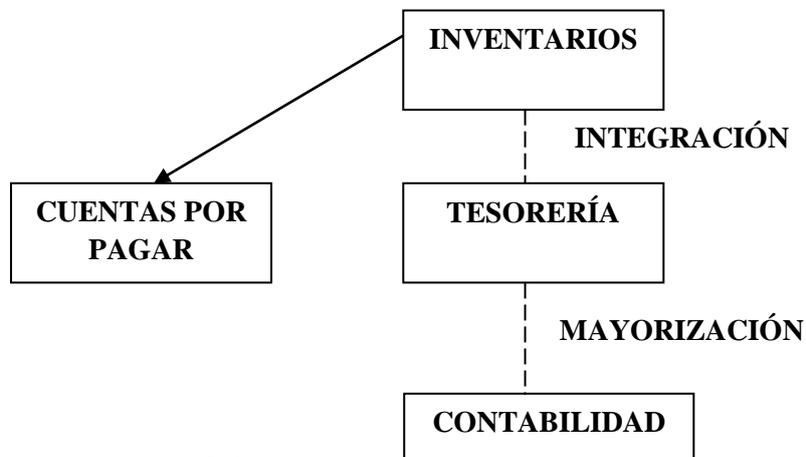


Fuente: Manual SAFI

Compras

| FECHA | DETALLE | DEBE | HABER |
|-------|-------------------------------|------|-------|
| Xxx | --- X --- | | |
| | Inventario | xxx | |
| | IVA Compras | xxx | |
| | Cuentas por Pagar Proveedores | | xxx |

Cuadro 7.- Sistema de inventarios



Fuente: Manual SAFI

c) Requerimientos de las Normas Internacionales de Información Financiera y de sus interpretaciones aplicables a las operaciones de la empresa.¹⁰⁶

Cuadro 8.- NIIF aplicables a las operaciones de Inmotalia S.A.

| NORMA | ASUNTO | RESUMEN |
|--------------|--|--|
| NIIF 1 | Adopción por primera de las Normas Internacionales de Información Financiera | Establece procedimientos que debe seguir una empresa que adopta las NIIF's por primera vez como base de presentación para sus estados financieros de uso general. |
| NIC 1 | Presentación de estados financieros | Estados financieros básicos: Estado de situación financiera inicial Estado de situación financiera final Estado de resultados integral del período Estado de cambios en el patrimonio Estado de flujo de efectivo Notas, que incluyan un resumen de las políticas contables más significativas y otra información explicativa. |
| NIC 2 | Existencias | Define el tratamiento contable de los inventarios, lo que incluye la determinación del costo. Las existencias deben ser valoradas al costo o al valor neto realizable. |
| NIC 7 | Estados de flujos de efectivo | Las empresas deben suministrar información acerca de los movimientos históricos en el efectivo y sus equivalentes a través de un estado que clasifica los flujos de efectivo según su origen: Actividades de operación Actividades de inversión Actividades de financiamiento. |
| NIC 8 | Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores | Establecen criterios de selección y cambios de las políticas contables, junto con su tratamiento contable y requisitos de información. |
| NIC 12 | Impuestos sobre las ganancias | Establece los principios y facilita directrices para la contabilización de las consecuencias fiscales, actuales y futuras. |
| NIC 16 | Propiedad, planta y equipo | Establece los principios para el reconocimiento inicial y la valoración posterior del inmovilizado material. |
| NIC 18 | Ingresos ordinarios | Establecer el tratamiento contable de los ingresos derivados de venta de bienes, |

¹⁰⁶ Zapata Jorge, Análisis práctico y guía de implementación de NIIF. Pag.25

| NORMA | ASUNTO | RESUMEN |
|--------------|---|---|
| | | prestación de servicios, de intereses, cánones y dividendos. |
| NIC 19 | Beneficios a los empleados | Trata sobre la revelación de la información respecto de las prestaciones a los empleados. |
| NIC 36 | Deterioro del valor de valor de los activos | Los activos no están registrados a un importe superior a su importe recuperable y definir como se calcula este último. |
| NIC 39 | Instrumentos financieros: Reconocimiento y medición | Esta norma clasifica los instrumentos financieros en las cuatro categorías siguientes: - Activo financiero o pasivo financiero al valor razonable con cambios en resultados - Inversiones mantenidas hasta el vencimiento - Préstamos y cuentas por cobrar - Activos financieros disponibles para la venta. |

Diseño del plan de trabajo: El plan de trabajo o capacitación estará a cargo del coordinador designado que en el caso de la empresa sería el grupo coordinador de la empresa donde se tomará como base lo siguiente:

- Nombramiento de un coordinador, es decir el líder del proyecto.
- Determinar el sector económico de las actividades que desarrolla la compañía.
- Asesoría de profesionales expertos en implementación.
- Identificación de los funcionarios a capacitarse.
- NIIF/NIC en las que serán capacitados los funcionarios.

Capacitador

El capacitador deberá cumplir con las siguientes tareas:

- a) “Desarrollo del análisis de impacto, análisis del entorno empresarial actual, sus proyecciones;
- b) Consideraciones de la política de adopción por primera vez, incluyendo:
 - Fechas de presentación de reportes.
 - Uso de exenciones optativas

- Aplicación de excepciones obligatorias.

- c) Identificación de las normas, principio y prácticas contables utilizadas por la compañía, tomando en cuenta aspectos tales como giro del negocio, volumen de operaciones, sector al que pertenece la empresa.
- d) Consideración del impacto ante la adopción de la nueva normativa.
- e) Determinación de los efectos contables.
- f) Evaluación del grado de la complejidad de la convergencia.
- g) Asignación de equipos, responsabilidades, adaptación de material de capacitación a las necesidades del personal.
- h) Revisión y presentación de los resultados que representan la base para la elaboración del plan de proyecto y estrategia a abordar.”¹⁰⁷

Plan de capacitación

Objetivos

Proporcionar a todos los miembros de la organización una formación académica adecuada, la misma que les permitirá desarrollar altas capacidades y buenas destrezas para implementar y aplicar las NIIF's, lo que, consecuentemente, proporcionará una gran ventaja competitiva para la organización.

Metodología

Este programa de capacitación pretende hacer énfasis especial en el autodesarrollo de los participantes, el mismo que se generará a partir del esfuerzo personal mediante el estudio individual y las disertaciones grupales, estos métodos desarrollarán las competencias de cada uno de los participantes.

Con base a la participación activa y el compromiso de cada uno de los colaboradores, se proyecta un desarrollo efectivo de la capacidad de síntesis y afectación de estos para llegar a una decisión sobre la realidad contable actual y la nueva estructura bajo NIIF's, con el objetivo de que los conocimientos que vayan adquiriendo se los ponga en práctica.

¹⁰⁷ Zapata Jorge, Análisis práctico y guía de implementación de NIIF. Pág.25

Coordinador (líder del proyecto)

El líder del proyecto en el proceso de implementación de las NIIF's en la empresa Inmobiliaria Italia Inmotalia S.A. será el Ing. Gastón Cevallos (Gerente General).

Descripción del sector económico de la empresa

La empresa Inmobiliaria Italia Inmotalia S.A, desarrolla su actividad económica en lo que se refiere a la realización de proyectos de carácter inmobiliario como son: compra y venta de terrenos, construcción de urbanizaciones de interés social y particular, edificios, casas y centros comerciales, adquisición y venta de inmuebles y departamentos de propiedad horizontal.

Asesoría profesional

Para la implementación la Empresa Inmobiliaria Italia Inmotalia S.A. requerirá acudir a una empresa que dé el servicio de implementación de NIIF, puesto que ellos pueden brindar a la empresa la asesoría necesaria. Además dentro de la posibilidades se puede considerar consultar con las firmas auditoras que funcionan en el país y que por obvias razones están capacitadas para instruir sobre el proceso de implementación de NIIF's.

Participantes

Considerando que la implementación de NIIF's en nuestro país es un proceso complejo, es necesario recordar que todos los miembros de la organización deben participar activamente en la adquisición de conocimientos, por lo que se sugiere como participantes:

- Ing. Gastón Cevallos (Gerente General).
- Ing. Erica Saltos (Contadora General).

Contenido y duración de la capacitación

Capasiscorp Cía. Ltda.

Escuela de formación

NIIF/NIC

Quito - Ecuador

Dirigido a:

Contadores generales, contadores de área, asistentes contables, jefes financieros, asesores, profesionales e interesados en conocer y ampliar sus conocimientos en este tema.

Objetivos:

1. Formar a los profesionales en el tema de las Normas Internaciones de Información Financiera, para que desarrollen habilidades que les permitan aplicar dichas normas en las empresas.
2. Aclarar los conceptos de las normas para que el contador pueda ponerlas en práctica en el desarrollo normal de su trabajo contable.
3. Adquirir las habilidades necesarias para poder realizar la transformación de los Estados Financieros de NEC a NIIF's.

Contenido de la escuela de formación:

| NIC/NIIF a recibir en la capacitación | Horas de duración |
|---|--------------------------|
| NIC 1. Presentación estados financieros | 12 |
| NIC 2. Inventarios | 6 |
| NIC 7. Estados de flujo de efectivo | 10 |
| NIC 8. Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores | 6 |

| NIC/NIIF a recibir en la capacitación | Horas de duración |
|---|--------------------------|
| NIC 12. Impuesto sobre las ganancias | 12 |
| NIC 16. Propiedad, planta y equipo | 10 |
| NIC 18. Ingresos ordinarios | 8 |
| NIC 19. Beneficios empleados | 3 |
| NIC 36. Deterioro del valor de los activos | 4 |
| NIC 37. Provisiones, activos y pasivos contingentes | 6 |
| NIIF 1. Adopción por primera vez de las NIIF | 10 |

Detalles de la capacitación

Horarios Lunes a viernes

07H00 a 09H00

Costo \$ 130.00 + IVA

3.1.3.2. Fase II: Diseño, evaluación y proyección de impactos

En esta fase se realizan los preparativos para la implementación mediante un análisis de los requerimientos que exige la normativa, para de esta forma diseñar y desarrollar propuestas de los cambios que la empresa necesita hacer en los sistemas de información, procesos y en su estructura organizativa de acuerdo a su movimiento empresarial.

Se realizarán algunas modificaciones contables tanto, en el balance, como en los procesos, así como en las gestiones operativas y se suprimirán algunas cuentas como el caso de las amortizaciones y de provisiones. También se realizarán cambios en lo que se refiere a la evaluación del rendimiento de la empresa dado que se modificarán algunos indicadores clave.

Estas modificaciones nos permitirán valorar a la empresa de tal forma que se aproxime al valor del mercado.

En la fase de diseño y desarrollo se realizan las siguientes actividades:

a. La identificación de las oportunidades de mejora y su alineación con los requerimientos de la normativa a adoptarse.

Las oportunidades de mejora y la alineación con los requerimientos de la normativa a adoptarse en la empresa Inmobiliaria Italia Inmotalia S.A. son las siguientes:

Cuentas por cobrar (cuentas incobrables)

NIC 18, 22:“Los ingresos de actividades ordinarias se reconocerán sólo cuando sea probable que los beneficios económicos asociados con la transacción fluyan a la entidad. No obstante, cuando surge alguna incertidumbre sobre el grado de recuperabilidad de un saldo ya incluido entre los ingresos de actividades ordinarias, la cantidad incobrable o la cantidad respecto a la cual el cobro ha dejado de ser probable se procede a reconocerlo como un gasto, en lugar de ajustar el importe del ingreso originalmente reconocido.”¹⁰⁸

Ejemplo

Se realizó una provisión de dudoso cobro el 31-12-10 por \$4.000; correspondiente al cliente “A” cuya cuenta por cobrar correspondía al valor indicado. La provisión de esta cuenta se realiza debido a que la cuenta tenía una antigüedad de 4 años y la empresa esta consciente que no se va a recuperar el saldo de la cuenta del cliente “A”. La provisión calculada según normas tributarias para el año 2010 es de \$2.500 y para el año 2011 es de \$1.500.

| FECHA | DETALLE | DEBE | HABER |
|--------------|---|-------------|--------------|
| 31/12/2010 | 1 | | |
| | Utilidades retenidas | 4.000,00 | |
| | Provisión cuentas incobrables | | 4.000,00 |
| | (p/r provisión cuenta incobrable cliente "A") | | |

¹⁰⁸ Documento NIC 18 Ingresos ordinarios.

Efecto tributario

| Año | Base fiscal | Valor contable | Importe diferencia temporaria | Tipología | Efecto Balance | Ajuste efecto anual |
|------|-----------------------------|-----------------------------|-------------------------------|-----------|-----------------------------------|---------------------|
| 2010 | 5.000 - 2.500 = 2.500 | 5.000 - 4.000 = 1.000 | 4.000 - 2.500 = 1.5 00 | Deducible | Activo impuesto diferido = 375 | 375 |
| 2011 | 5.000 - 1.500 = 3.500 | 0 | 0 | - | Activo impuesto diferido = 0 | -375 |

El valor contable del activo es inferior a su base fiscal debido a la provisión para cuentas de dudoso cobro. En este caso cuando se refieren a un elemento de activo, la diferencia temporaria es de carácter deducible originando un activo por impuesto diferido. El efecto en balance va modificándose en función de la variación de la diferencia temporaria. En el año 2011, se cancela el activo por impuesto diferido ya que la base fiscal coincide con su valor contable al haberse agotado la totalidad de la provisión fiscal.

NIC 2. Inventarios

La empresa Inmobiliaria Italia S.A.; deberá ver si cumple con los siguientes requerimientos para poder aplicar la NIC 2 Inventarios:

NIC 2, 6: “*Inventarios* son activos:

Mantenidos para ser vendidos en el curso normal de la operación, en proceso de producción con vistas a esa venta o en forma de materiales o suministros, para ser consumidos en el proceso de producción, o en la prestación de servicios.

NIC 2, 6: Valor neto realizable es el precio estimado de venta de un activo en el curso normal de la operación menos los costos estimados para terminar su producción y los necesarios para llevar a cabo la venta.

NIC 2, 9: Los inventarios se medirán al costo o al valor neto realizable, según cual sea menor.

NIC 2, 10: El costo de los inventarios comprenderá todos los costos derivados de su adquisición y transformación, así como otros costos en los que se haya incurrido para darles su condición y ubicación actuales.

Ejemplo 1:

La empresa XYZ se dedica a la compra y venta de maquinarias para la producción de telas, en bodega tienen 5 maquinarias a un costo de \$12.000 c/u.

Posteriormente, la empresa estima que los costos unitarios para que se realice la venta es de \$2.000 y que el precio estimado de venta unitario va hacer de \$20.000. Se pide determinar la medición del inventario.

Costo unitario: \$12.000,00

Precio de venta estimado unitario: \$20.000,00

Costos de venta estimados unitario: \$2.000,00

Fórmula:

Valor neto realizable: precio de venta- - costos de venta estimados.

Valor neto realizable unitario: 20.000,00- 2.000,00

Valor neto realizable unitario: 18.000,00

El costo unitario de la maquinaria (\$12.000,00) es menor al valor neto realizable unitario (\$18.000,00), en este caso los inventarios se mediarán al costo.

Ejemplo 2:

La empresa ABC dedicada a la compra y venta de computadoras, en su bodega tienen 7 computadoras a un costo de \$2.000 c/u.

Posteriormente la empresa estima que los costos unitarios para que se realice la venta es de \$300 y que el precio estimado de venta unitario va hacer de \$1.800. Se pide determinar la medición del inventario.

Costo unitario: \$2.000,00

Precio de venta estimado unitario: \$1.800,00

Costos de venta estimados unitario: \$300,00

Fórmula:

Valor neto realizable: precio de venta- - costos de venta estimados.

Valor neto realizable unitario: 1.800,00- 300,00

Valor neto realizable unitario: 1.500,00

El costo unitario de la computadora (\$2.000,00) es mayor al valor neto realizable unitario (\$1.500,00), en este caso, los inventarios se mediarán al valor neto realizable.

En este caso se deberá realizar el siguiente ajuste:

| Detalle | Debe | Haber |
|----------------------|-------------|--------------|
| X | | |
| Utilidades retenidas | 500,00 | |
| Inventario | | 500,00 |

NIC 2, 11: El costo de adquisición de los inventarios comprenderá el precio de compra, los aranceles de importación y otros impuestos (que no sean recuperables posteriormente de las autoridades fiscales), los transportes, el almacenamiento y otros costos directamente atribuibles a la adquisición de las mercaderías, los materiales o los servicios. Los descuentos comerciales, las rebajas y otras partidas similares se deducirán para determinar el costo de adquisición.

NIC 2,16: Son ejemplos de costos excluidos del costo de los inventarios; y, por tanto, reconocidos como gastos del periodo en el que se incurren, los siguientes:

Las cantidades anormales de desperdicio de materiales, mano de obra u otros costos de producción, los costos de almacenamiento, a menos que sean necesarios en el proceso productivo, previos a un proceso de elaboración ulterior, los costos indirectos de administración que no hayan contribuido a dar a los inventarios su condición y ubicación actuales y los costos de venta.

NIC 2, 18: Las entidades pueden comprar los inventarios a crédito. Si el acuerdo contiene una parte de financiación, esa parte se reconoce como gasto por intereses durante el período de la financiación.

NIC 2, 25: El costo de los inventarios, se asignará utilizando los métodos de primera entrada primera salida FIFO, o costo promedio ponderado. Una entidad utilizará la misma fórmula de costo para todos los inventarios que tengan una naturaleza y uso similares.

NIC 2, IN13: Esta Norma no permite el uso de la fórmula última entrada primera salida (LIFO), en la medición del costo de los inventarios.”¹⁰⁹

Ejemplo 1

Cálculo del precio de adquisición

Calcular el precio de adquisición de mercadería (2.000 unidades)

| | |
|---|-------|
| Precio Unitario | 80 |
| Descuentos recibidos: | |
| Por volumen de compras | 2.300 |
| Por promoción especial | 2.150 |
| Se realizan los siguientes gastos antes de que la mercadería entre en la bodega: | |
| Por transporte | 1.635 |
| Por seguro | 650 |
| Por derechos arancelarios | 7.150 |

De acuerdo a la NIC 2,11; los costos de adquisición de los inventarios incluirá:

| | |
|--|-------------------|
| Precio total (2.000 unidades x \$80 c/u) | 160.000.00 |
| Descuento por volumen de compras | -2.300.00 |
| Descuentoporpromoción especial | -2.150.00 |
| Gastosadicionales: | |
| Transporte | 1.635.00 |
| Seguros | 650.00 |
| Derechosarancelarios | 7.150.00 |
| Total precio de adquisición | 164.985.00 |

Ejemplo 2

La empresa XYZ, realiza los siguientes movimientos del producto “M”:

¹⁰⁹ Documento NIC 2 Inventarios.

| CONCEPTO | FECHA | UNIDADES | COSTO UNITARIO |
|----------|---------|-----------|----------------|
| Compra | Enero | 10.000,00 | 5,10 |
| Compra | Febrero | 20.000,00 | 5,00 |
| Compra | Marzo | 50.000,00 | 5,00 |

| CONCEPTO | FECHA | UNIDADES | PRECIO DE VENTA |
|----------|-----------|-----------|-----------------|
| Venta | Mayo | 30.000,00 | 6,50 |
| Venta | Julio | 4.000,00 | 6,30 |
| Venta | Diciembre | 5.000,00 | 6,00 |

Se pide:

- Calcule los costos e ingresos según los métodos FIFO y Promedio Ponderado.

FIFO

| FECHA | DETALLE | ENTRADAS | | | SALIDAS | | | SALDOS | | | VALOR VENTA |
|-------|---------|----------|----------|-----------|---------|----------|-----------|--------|----------|-----------|-------------|
| | | UNID. | CTO UNI. | CTO TOTAL | UNID. | CTO UNI. | CTO TOTAL | UNID. | CTO UNI. | CTO TOTAL | |
| Ene | Compra | 10.000 | 5,10 | 51.000 | | | | 10.000 | 5,10 | 51.000 | |
| Feb | Compra | 20.000 | 5,00 | 100.000 | | | | 20.000 | 5,00 | 100.000 | |
| Mar | Compra | 50.000 | 5,00 | 250.000 | | | | 50.000 | 5,00 | 250.000 | |
| May | Venta | | | | 10.000 | 5,10 | 51.000 | - | - | - | 195.000 |
| | | | | | 20.000 | 5,00 | 100.000 | - | - | - | |
| | | | | | | | | 50.000 | 5,00 | 250.000 | |
| Jul | Venta | | | | 4.000 | 5,00 | 20.000 | 46.000 | 5,00 | 230.000 | 25.200 |
| Dic | Venta | | | | 5.000 | 5,00 | 25.000 | 41.000 | 5,00 | 205.000 | 30.000 |

Promedio Ponderado

| FECHA | DETALLE | ENTRADAS | | | SALIDAS | | | SALDOS | | | VALOR VENTA |
|-------|---------|----------|----------|-----------|---------|----------|-----------|--------|----------|-----------|-------------|
| | | UNID. | CTO UNI. | CTO TOTAL | UNID. | CTO UNI. | CTO TOTAL | UNID. | CTO UNI. | CTO TOTAL | |
| Ene | Compra | 10.000 | 5,10 | 51.000 | | | | 10.000 | 5,10 | 51.000 | |
| Feb | Compra | 20.000 | 5,00 | 100.000 | | | | 30.000 | 5,03 | 151.000 | |
| Mar | Compra | 50.000 | 5,00 | 250.000 | | | | 80.000 | 5,01 | 401.000 | |
| May | Venta | | | | 30.000 | 5,01 | 150.300 | 50.000 | 5,01 | 250.700 | 195.000 |
| Jul | Venta | | | | 4.000 | 5,01 | 20.040 | 46.000 | 5,01 | 230.660 | 25.200 |
| Dic | Venta | | | | 5.000 | 5,01 | 25.050 | 41.000 | 5,01 | 205.610 | 30.000 |

Resolución:

- Utilizando los dos métodos las compras totales tienen un costo de \$401.000 y de igual manera las ventas totales ascienden a \$250.200.
- El inventario final, según el método FIFO, tiene un costo de \$205.000; mientras que, según el método promedio ponderado, el inventario final tiene un costo de \$205.610.
- Los costos de venta según el método FIFO, es de \$196.000; mientras que los costos de venta, según el método promedio ponderado, es de \$195.390.

NIC 18. Ingresos de actividades ordinarias

La empresa Inmobiliaria Italia S.A.; deberá ver si cumple con los siguientes requerimientos para poder aplicar la NIC 18 Ingresos de actividades ordinarias:

NIC 18, 7: “*Ingreso de actividades ordinarias* es la entrada bruta de beneficios económicos, durante el periodo, surgidos en el curso de las actividades ordinarias de una entidad, siempre que tal entrada de lugar a un aumento en el patrimonio, que no esté relacionado con las aportaciones de los propietarios de ese patrimonio.

Valor razonable es el importe por el cual puede ser intercambiado un activo, o cancelado un pasivo, entre un comprador y un vendedor interesado y debidamente informado, que realizan una transacción libre.

NIC 18, 9: La medición de los ingresos de actividades ordinarias debe hacerse utilizando el valor razonable de la contrapartida, recibida o por recibir, derivada de los mismos.

NIC 18, 13: Cuando en el precio de un producto se incluya un importe imputable a servicios futuros, es necesario aplicar el criterio de reconocimiento por separado y el valor de dichos servicios, se diferirá y reconocerá como ingreso en el período durante el cual sean prestados.

NIC 18, 14: Los ingresos de actividades ordinarias procedentes de la venta de bienes deben ser reconocidos y registrados en los estados financieros cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones:

- La entidad ha transferido al comprador los riesgos y ventajas, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes;
- La entidad no conserva para sí ninguna implicación en la gestión corriente de los bienes vendidos, en el grado usualmente asociado con la propiedad, ni retiene el control efectivo sobre los mismos;
- El importe de los ingresos de actividades ordinarias pueda medirse con fiabilidad;
- Sea probable que la entidad reciba los beneficios económicos asociados con la transacción; y
- Los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad.

NIC 18, 18: Los ingresos se reconocen sólo cuando sea probable que los beneficios económicos asociados con la transacción fluyan a la entidad.

Cuando surge alguna incertidumbre sobre el grado de cobrabilidad de un saldo ya incluido en los ingresos, el valor incobrable se reconoce como un gasto, en lugar de ajustar el importe del ingreso originalmente reconocido.

NIC 18, 16: Si la entidad retiene, de forma significativa, riesgos de la propiedad, la transacción no será una venta y, por tanto, no se reconocerán los ingresos de actividades ordinarias. Ejemplos donde se conservan riesgos y beneficios de la propiedad:

- Cuando la entidad asume obligaciones derivadas del funcionamiento insatisfactorio de los productos, que no entran en las condiciones normales de garantía, además si la recepción de los ingresos de actividades ordinarias de una determinada venta es de naturaleza contingente porque depende de la obtención, por parte del comprador, de ingresos de actividades ordinarias derivados de la venta posterior de los bienes.

- “Cuando los bienes se venden junto con la instalación de los mismos y la instalación es una parte sustancial del contrato, siempre que ésta no haya sido todavía completada por parte de la entidad.
- Cuando el comprador tiene el derecho de rescindir la operación por una razón especificada en el contrato de venta y la entidad tiene incertidumbre acerca de la probabilidad de devolución.”¹¹⁰

Ejemplo

Reconocimiento de los ingresos por venta y/o prestación de servicios

Un concesionario de vehículos vende un automóvil con las siguientes condiciones:

- Se firma un contrato de compra-venta en diciembre de 2010.
- El automóvil se vende con el servicio de mantenimiento incluido en el precio durante los dos primeros años de vida del vehículo.
- La entrega y cobro del vehículo se produce el 02 de enero de 2011.
- El servicio de mantenimiento incluye revisiones y todas aquellas actividades de conservación necesarias para el buen funcionamiento del vehículo.
- El precio de la venta es de \$40.000.
- Se estima que a valores de mercado el mantenimiento del vehículo supone un 4% de su precio de venta, cada año, durante los dos primeros años.

Determinar:

El importe de los ingresos que el concesionario reconocerá el 2010, 2011 y 2012, así como la naturaleza de dichos ingresos.

| FECHA | DETALLE | DEBE | HABER |
|------------|--|-----------|-----------|
| 02/01/2011 | 1 | | |
| | Caja | 40.000.00 | |
| | Ingresos por venta de vehículo | | 36.800.00 |
| | Ingresos anticipados | | 3.200.00 |
| | (p/r cobro del vehículo e ingresos anticipados por servicios de mantenimiento) | | |

¹¹⁰ Documento NIC 18 Ingresos ordinarios.

| FECHA | DETALLE | DEBE | HABER |
|-------------------|--|-------------|--------------|
| 31/12/2011 | 2 | | |
| | Ingresosporanticipado | 1.600.00 | |
| | Ingresospor serviciosprestados | | 1.600.00 |
| | (p/r el ingreso por servicios prestados) | | |
| 31/12/2012 | 2 | | |
| | Ingresosporanticipado | 1.600.00 | |
| | Ingresospor serviciosprestados | | 1.600.00 |
| | (p/r el ingreso por servicios prestados) | | |

Como se indica en la NIC 18,13, se identifican dos conceptos de ingresos por separado; el correspondiente a la venta del vehículo y el correspondiente a la prestación del servicio de mantenimiento, por más que se plantee como única operación.

La transferencia de los riesgos y ventajas al comprador se produce al realizar la entrega en el año 2011, por lo tanto, el ingreso por la venta del bien debe imputarse a ese ejercicio.

Por otra parte, los ingresos pueden estimarse de forma fiable y puede diferenciarse entre los dos conceptos: la venta del bien y la prestación del servicio.

NIC 16: Propiedad, planta y equipo

La empresa Inmobiliaria Italia S.A.; deberá ver si cumple con los siguientes requerimientos para poder aplicar la NIC 16 Propiedad, planta y equipo:

NIC 16, 6: “Los términos siguientes se usan, en esta Norma, con los significados que a continuación se especifican:

Valor razonable, es el importe por el cual un activo podría ser intercambiado entre partes interesadas y debidamente informadas, en una transacción realizada en condiciones de independencia mutua.

Una **pérdida por deterioro**, es el exceso del importe en libros de un activo sobre su importe recuperable.

Importe recuperable, es el mayor entre el valor razonable menos los costos de venta de un activo y su valor en uso.

El **valor residual** de un activo es el importe estimado que la entidad podría obtener actualmente por la disposición del elemento, después de deducir los costos estimados por tal disposición, si el activo ya hubiera alcanzado la antigüedad y las demás condiciones esperadas al término de su vida útil.

Vida útiles:

- (a) El periodo durante el cual se espera utilizar el activo por parte de la entidad.
- (b) El número de unidades de producción o similares que se espera obtener del mismo por parte de una entidad.

Importe en libros, es el importe por el que se reconoce un activo, una vez deducidas la depreciación acumulada y las pérdidas por deterioro del valor acumuladas.

Costo del bien: \$20.000

Depreciación acumulada: \$5.000

Pérdidas por deterioro: \$1.500

Importe en libros: Costo del bien-depreciación acumulada-pérdida por deterioro

Importe en libros: 20.000-5.000-1.500

Importe en libros: \$13.500

Costo es el importe de efectivo o equivalentes al efectivo pagados, o bien el valor razonable de la contraprestación entregada, para adquirir un activo en el momento de su adquisición o construcción.

Ejm: El 10-03-11 se compra en efectivo una computadora a Computron S.A. por \$3.000

El **costo** de este activo fijo es \$3.000.

Importe depreciable es el costo de un activo, menos su valor residual.

Costo del bien: \$5.000

Valor residual: \$650

Importe depreciable: Costo del bien-Valor residual

Importe depreciable: 5.000-650

Importe depreciable: \$4.350

Depreciaciones la distribución sistemática del importe depreciable de un activo a lo largo de su vida útil.

Costo del bien: \$5.000

Valor residual: \$650

Vida útil: 4 años

Importe depreciable: Costo del bien-Valor residual

Importe depreciable: 5.000-650

Importe depreciable: \$4.350

Depreciación anual: Importe depreciable/vida útil

Depreciación anual: 4.350/4

Depreciación anual: \$1.087,50

Las *propiedades, planta y equipo* son los activos tangibles que:

Posee una entidad para su uso en la producción o suministro de bienes y servicios, para arrendarlos a terceros o para propósitos administrativos y se esperan usar durante más de un periodo.

NIC 16, 7: Un elemento de propiedades, planta y equipo se reconocerá como activo si, sea probable que la entidad obtenga los beneficios económicos futuros derivados del mismo y el costo del elemento puede medirse con fiabilidad.

NIC 16, 16: El costo de los elementos de propiedades, planta y equipo comprende:

- Su precio de adquisición, incluidos los aranceles de importación y los impuestos indirectos no recuperables que recaigan sobre la adquisición, después de deducir cualquier descuento o rebaja del precio.
- 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.
- La estimación inicial de los costos de desmantelamiento y retiro del elemento

NIC 16, 17: Son ejemplos de costos atribuibles directamente:

Los costos de beneficios a los empleados (según se definen en la NIC 19 *Beneficios a los Empleados*), que procedan directamente de la construcción o adquisición de un elemento de propiedades, planta y equipo,

- Los costos de preparación del emplazamiento físico.
- Los costos de entrega inicial y los de manipulación o transporte posterior.
- Los costos de instalación y montaje.
- Los costos de comprobación de que el activo funciona adecuadamente, después de deducir los importes netos de la venta de cualesquiera elementos producidos durante el proceso de instalación y puesta a punto del activo (tales como muestras producidas mientras se probaba el equipo).
- Los honorarios profesionales.

NIC 16, 23: El costo de un elemento de propiedades, planta y equipo será el precio equivalente en efectivo en la fecha de reconocimiento.

NIC 16, 29: La entidad elegirá como política contable el modelo del costo o el modelo de revaluación, y aplicará esa política a todos los elementos que compongan una clase de propiedades, planta y equipo.

Modelo del costo

NIC 16, 30: Con posterioridad a su reconocimiento como activo, un elemento de propiedades, planta y equipo se registrará por su costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro del valor.

Modelo de revaluación

NIC 16, 31: Con posterioridad a su reconocimiento como activo, un elemento de propiedades, planta y equipo cuyo valor razonable pueda medirse con fiabilidad, se contabilizará por su valor revaluado, que es su valor razonable, en el momento de la revaluación, menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor que haya sufrido. Las revaluaciones se harán con suficiente regularidad, para asegurar que el importe en libros, en todo momento, no difiera significativamente del que podría determinarse utilizando el valor razonable al final del periodo sobre el que se informa.

NIC 16, 35: Cuando se revalúe un elemento de propiedades, planta y equipo, la depreciación acumulada en la fecha de la revaluación puede ser tratada de cualquiera de las siguientes maneras:

(a) Reexpresada proporcionalmente al cambio en el importe en libros bruto del activo, de manera que el importe en libros del mismo después de la revaluación sea igual a su importe revaluado. Este método se utiliza a menudo cuando se revalúa el activo por medio de la aplicación de un índice para determinar su costo de reposición depreciado.

(b) Eliminada contra el importe en libros bruto del activo, de manera que lo que se reexpresa es el importe neto resultante, hasta alcanzar el importe revaluado del activo. Este método se utiliza habitualmente en edificios.

NIC 16, 39: Si se incrementa el importe en libros de un activo como consecuencia de una revaluación, este aumento se reconocerá directamente en otro resultado integral y se acumulará en el patrimonio, bajo el encabezamiento de superávit de revaluación. Sin embargo, el incremento se reconocerá en el resultado del periodo en la medida en

que sea una reversión de un decremento por una revaluación del mismo activo reconocido anteriormente en el resultado del periodo.

NIC 16, 40: Cuando se reduzca el importe en libros de un activo como consecuencia de una revaluación, tal disminución se reconocerá en el resultado del periodo. Sin embargo, la disminución se reconocerá en otro resultado integral en la medida en que existiera saldo acreedor en el superávit de revaluación en relación con ese activo. La disminución reconocida en otro resultado integral reduce el importe acumulado en el patrimonio contra la cuenta de superávit de revaluación.

Depreciación

NIC 16, 55: La depreciación de un activo comenzará cuando esté disponible para su uso, esto es, cuando se encuentre en la ubicación y en las condiciones necesarias para operar de la forma prevista por la gerencia.

NIC 16, 43: Se depreciará de forma separada cada parte de un elemento de propiedades, planta y equipo que tenga un costo significativo con relación al costo total del elemento.

NIC 16, 48: El cargo por depreciación de cada periodo se reconocerá en el resultado del periodo, salvo que se haya incluido en el importe en libros de otro activo.

NIC 16, 53: El importe depreciable de un activo se determina después de deducir su valor residual.

Baja en cuentas

NIC 16, 67: Los activos deben ser dados de baja cuando hayan sido objeto de venta o se hayan retirado de uso de forma permanente, siempre que no se espere obtener beneficios económicos adicionales.

NIC 16, 68: La pérdida o ganancia surgida al dar de baja un elemento de propiedades, planta y equipo se incluirá en el resultado del periodo cuando la partida

sea dada de baja en cuentas. Las ganancias no se clasificarán como ingresos de actividades ordinarias.”¹¹¹

Ejemplo de revaluación de activos fijos

01-01-09: Se compra una maquinaria en \$20.000, vida útil 10 años y un valor residual de \$0.

31-12-09: Se decide verificar el valor de dicho bien a través de la contratación de un perito, quien indica que el valor del bien es \$15.000, que su valor residual es \$2.500 y que su vida útil es de 7 años.

Solución

Según NIC 16, 35; la revaluación puede ser tratada:

(b) Eliminando contra el importe en libros bruto del activo, de manera que lo que se reexpresa es el importe neto resultante, hasta alcanzar el importe revaluado del activo.

Cálculos:

Depreciación al 31-12-09

Costo del bien: \$20.000

Valor residual: \$0

Vida útil: 10 años

Importe depreciable: Costo del bien-Valor residual

Importe depreciable: 20.000-0

Importe depreciable: \$20.000

Depreciación al 31-12-09: Importe depreciable/vida útil

Depreciación al 31-12-09: 20.000/10

Depreciación al 31-12-09: \$2.000

¹¹¹ Documento NIC 16 Propiedades, planta y equipo.

Libro diario empresa XYZ

| FECHA | DETALLE | DEBE | HABER |
|------------|------------------------------|------------------|------------------|
| 01/01/2009 | 1 | | |
| | Maquinaria | 20.000.00 | |
| | Caja | | 20.000.00 |
| | (p/r compra PPE) | | |
| | 2 | | |
| 31/12/2009 | Gastodepreciación PPE | 2.000.00 | |
| | DepreciaciónAcumulada PPE | | 2.000.00 |
| | (p/r depreciación PPE) | | |
| | 3 | | |
| 31/12/2009 | DepreciaciónAcumulada PPE | 2.000.00 | |
| | PPE | 15.000.00 | |
| | Utilidadesretenidas | 3.000.00 | |
| | PPE | | 20.000.00 |
| | (p/r saldo revaluado de PPE) | | |
| | 4 | | |
| | TOTAL | 42.000.00 | 42.000.00 |

| PPE | |
|------------------|-----------|
| DEBE | HABER |
| 20.000.00 | 20.000.00 |
| 15.000.00 | |
| 35.000.00 | 20.000.00 |
| 15.000.00 | |

| Depr. acumulada PPE | |
|---------------------|-------------|
| DEBE | HABER |
| 2.000.00 | 2.000.00 |
| 2.000.00 | 2.000.00 |
| | 0.00 |

| Utilidadesretenidas | |
|---------------------|-------|
| DEBE | HABER |
| 3.000.00 | |
| 3.000.00 | 0.00 |
| 3.000.00 | |

NIC 12. Impuesto a las ganancias

Esta norma es utilizada para toda implementación, puesto que, tiene efectos tributarios en los países utilizados y que requiere de ajustes para la presentación de los estados financieros.

Definiciones necesarias para esta norma:

Ganancia (pérdida) fiscal es la utilidad (pérdida) de un periodo, calculada de acuerdo con las reglas establecidas por la autoridad fiscal, sobre la que se calculan los impuestos a pagar (recuperar).

Gasto (ingreso) por el impuesto a las ganancias es el importe total que, por este concepto, se incluye al determinar la ganancia o pérdida neta del periodo, conteniendo tanto el impuesto corriente como el diferido.

Impuesto corriente es la cantidad a pagar (recuperar) por el impuesto a las ganancias relativo a la ganancia (pérdida) fiscal del periodo.

Pasivos por impuestos diferidos son las cantidades de impuestos sobre las ganancias a pagar en periodos futuros, relacionadas con las diferencias temporarias imponibles.

Activos por impuestos diferidos son las cantidades de impuestos sobre las ganancias a recuperar en periodos futuros, relacionadas con:

- Las diferencias temporarias deducibles.
- La compensación de pérdidas obtenidas en periodos anteriores, que todavía no hayan sido objeto de deducción fiscal.
- La compensación de créditos no utilizados procedentes de periodos anteriores.

La *base fiscal* de un activo o pasivo es el importe atribuido, para fines fiscales, a dicho activo o pasivo.

NIC 12, 12: El impuesto corriente, correspondiente al periodo presente y a los anteriores, debe ser reconocido como un pasivo en la medida en que no haya sido liquidado. Si la cantidad ya pagada, que corresponda al periodo presente y a los anteriores, excede el importe a pagar por esos períodos, el exceso debe ser reconocido como un activo.

NIC 12, 15: Se reconocerá un pasivo de naturaleza fiscal por causa de cualquier diferencia temporaria imponible, a menos que la diferencia haya surgido por:

- El reconocimiento inicial de una plusvalía.
- El reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción que: no es una fusión de negocios, en el momento en que fue realizada no afectó ni a la ganancia contable ni a la ganancia (pérdida) fiscal.

NIC 12, 17: La diferencia temporaria es la diferencia entre el importe en libros del activo y su base fiscal, que será igual al costo original menos todas las deducciones respecto del citado activo que hayan sido permitidas por las normas fiscales, para determinar la ganancia fiscal del período actual y de los anteriores. En estas condiciones surgirá una diferencia temporaria imponible, que producirá un pasivo por impuestos diferidos, cuando la depreciación a efectos fiscales sea acelerada.

NIC 12, 20: Las NIIF permiten o requieren que ciertos activos se contabilicen a su valor razonable, o bien que sean objeto de revaluación. La diferencia entre el importe en libros de un activo revaluado y su base fiscal, es una diferencia temporaria, y da lugar por tanto a un activo o pasivo por impuestos diferidos.

NIC 12, 24: Un activo se reconocerá como impuesto diferido, por causa de todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la entidad disponga de ganancias fiscales futuras contra las que cargar esas diferencias temporarias deducibles, salvo que el activo por impuestos diferidos aparezca por causa del reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción que:

- No es una combinación de negocios
- En el momento en que fue realizada no afectó ni a la ganancia contable ni a la ganancia (pérdida) fiscal.

NIC 12, 26: La diferencia temporaria deducible que da lugar a activos por impuestos diferidos son ciertos activos que pueden ser contabilizados por su valor razonable, o pueden ser revaluados sin que se haga un ajuste similar para fines fiscales. En tal

caso, aparecerá una diferencia temporaria deducible, siempre que la base fiscal del activo exceda a su importe en libros.

NIC 12, 46: Los pasivos (activos) corrientes de tipo fiscal, ya procedan del periodo presente o de períodos anteriores, deben ser medidos por las cantidades que se espere pagar (recuperar) de la autoridad fiscal, utilizando la normativa y tasas impositivas que se hayan aprobado, o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado, al final del periodo sobre el que se informa.

NIC 12, 58: Los impuestos corrientes y diferidos, deberán reconocerse como ingreso o gasto, y ser incluirlos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de: una transacción o suceso que se reconoce, en el mismo periodo o en otro diferente, fuera del resultado, ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio o de una combinación de negocios.”¹¹²

NIC 12, 85: Al explicar la relación entre el gasto (ingreso) por impuestos y la ganancia contable, la entidad utilizará la tasa impositiva aplicable que suministre la información más significativa para los usuarios de sus estados financieros. A menudo, la tasa más significativa es la tasa nominal del país en el que está domiciliada la entidad, sumando la tasa aplicada a los impuestos nacionales con las correspondientes a cualesquiera impuestos locales, que se calculen sobre un nivel de ganancias o pérdidas similares. No obstante, para una entidad que opera en diferentes países o administraciones fiscales, puede resultar más significativo agregar las conciliaciones hechas por separado utilizando las tasas nacionales de cada uno de los países. El ejemplo preparado al efecto ilustra cómo la presentación de la conciliación numérica se puede ver afectada por la tasa impositiva aplicable.

Ejemplo

- a) Se realizó una provisión para clientes de dudoso cobro el 31-12-09 por \$8.000, corresponde a un cliente cuya cuenta por cobrar total correspondiente al valor provisionado, la provisión efectuada será deducible de impuesto a la renta \$5.000

¹¹² Documento NIC 12 realizado por el IASB

en el año 2009 y \$3.000 en el año 2010. Se requiere preparar los registros contables que permitan demostrar el tratamiento de la diferencia temporaria.

| Año | Base fiscal | Valor contable | Importe diferencia temporaria | Tipología | Efecto Balance | Ajuste efecto anual |
|------------|------------------------------|------------------------------|--------------------------------------|------------------|-----------------------------------|----------------------------|
| 2009 | 10.000 - 5.000 = 5.000 | 10.000 - 8.000 = 2.000 | 8.000 - 5.000 = 3.000 | Deducible | Activo impuesto diferido = 750 | 750 |
| 2010 | 10.000 - 3.000 = 7.000 | 0 | 0 | - | Activo impuesto diferido = 0 | -750 |

Registros contables

Fiscal

Año 2009

| | |
|--------------------------------|----------------|
| Ganancia | 10.000 |
| (-)Gto Prov. Incob. | (5.000) |
| Utilidad | (5.000) |
| 25% Impuesto a la renta | \$1.250 |

Financiera

Año 2009

| | |
|--------------------------------|--------------|
| Ganancia | 10.000 |
| (-)Gto Prov. Incob. | (8.000) |
| Utilidad | (2.000) |
| 25% Impuesto a la renta | \$500 |
| -X- | |
| Gasto Imp. Renta | 500,00 |
| Imp.Rta. Dif. Por cobrar | 750,00 |
| Caja | 1.250,00 |

Fiscal

Año 2010

| | |
|--------------------------------|----------------|
| Ganancia | 10.000 |
| (-)Gto Prov. Incob. | (3.000) |
| Utilidad | (7.000) |
| 25% Impuesto a la renta | \$1.750 |

Financiera

Año 2010

| | |
|--------------------------------|----------------|
| Ganancia | 10.000 |
| (-)Gto Prov. Incob. | (0) |
| Utilidad | (10.000) |
| 25% Impuesto a la renta | \$2.500 |
| -X- | |
| Gasto Imp. Renta | 2.500,00 |
| Imp.Rta. Dif. Por cobrar | 750,00 |
| Caja | 1.750,00 |

b) La compañía XYZ adquiere una computadora el 01-01-09 en \$1.000, la depreciación contable financiera es del 50% y la depreciación fiscal es de 33%. Se requiere preparar los registros contables que permitan demostrar el tratamiento de la diferencia temporaria.

| Año | Base fiscal | Valor contable | Importe diferencia temporaria | Tipología | Efecto Balance | Ajuste efecto anual |
|------|-----------------------|-----------------------|-------------------------------|-----------|----------------------------------|---------------------|
| 2009 | $2.000 - 330 = 1.670$ | $2.000 - 500 = 1.500$ | $500 - 330 = 170$ | Deducible | Activo impuesto diferido = 42,50 | 42,50 |
| 2010 | $2.000 - 330 = 1.670$ | $2.000 - 500 = 1.500$ | $500 - 330 = 170$ | Deducible | Activo impuesto diferido = 42,50 | 42,50 |
| 2011 | $2.000 - 340 = 1.660$ | 0 | 0 | - | Activo impuesto diferido = 0 | -85,00 |

Fiscal

Año 2009

| | |
|--------------------------------|-----------------|
| Ganancia | 2.000 |
| (-)Gto Depreciación | (330) |
| Utilidad | (1.670) |
| 25% Impuesto a la renta | \$417,50 |

Financiera

Año 2009

| | |
|--------------------------------|--------------|
| Ganancia | 2.000 |
| (-)Gto Depreciación | (500) |
| Utilidad | (1.500) |
| 25% Impuesto a la renta | \$375 |
| -X- | |
| Gasto Imp. Renta | 375,00 |
| Imp.Rta. Dif. Por cobrar | 42,50 |
| Caja | 417,50 |

Fiscal

Año 2010

| | |
|--------------------------------|-----------------|
| Ganancia | 2.000 |
| (-)Gto Depreciación | (330) |
| Utilidad | (1.670) |
| 25% Impuesto a la renta | \$417,50 |

Financiera

Año 2010

| | |
|--------------------------------|--------------|
| Ganancia | 2.000 |
| (-)Gto Depreciación | (500) |
| Utilidad | (1.500) |
| 25% Impuesto a la renta | \$375 |

-X-

| | |
|--------------------------|--------|
| Gasto Imp. Renta | 375,00 |
| Imp.Rta. Dif. Por cobrar | 42,50 |
| Caja | 417,50 |

Fiscal

Año 2011

| | |
|---------------------|---------|
| Ganancia | 2.000 |
| (-)Gto Depreciación | (340) |
| Utilidad | (1.660) |

25% Impuesto a la renta \$415

Financiera

Año 2011

| | |
|---------------------|---------|
| Ganancia | 2.000 |
| (-)Gto Depreciación | (0) |
| Utilidad | (2.000) |

25% Impuesto a la renta \$500

-X-

| | |
|--------------------------|--------|
| Gasto Imp. Renta | 500,00 |
| Imp.Rta. Dif. Por cobrar | 85,00 |
| Caja | 415,00 |

Tanto en el ejercicio a y b, el valor contable del activo es inferior a su base fiscal debido a la provisión para cuentas de dudoso cobro para el ejercicio a), mientras que para el ejercicio b) al ritmo de depreciación contable que es superior al ritmo de depreciación fiscal. En ambos casos cuando se refieran a un elemento de activo, la diferencia temporaria es de carácter deducible originando un activo por impuesto diferido. El efecto en balance va modificándose en función de la variación de la diferencia temporaria. En el año 2010 para el ejercicio a), y en el año 2011 para el ejercicio b), se cancela el activo por impuesto diferido, ya que la base fiscal coincide con su valor contable al haberse agotado la totalidad de la provisión o depreciación fiscal.

NIC 19. Beneficios a los empleados

NIC 19, 3:“Las retribuciones de los empleados a las que se aplica esta Norma comprenden las que proceden de:

- Planes u otro tipo de acuerdos formales celebrados entre una entidad y sus empleados, ya sea individualmente, con grupos particulares de empleados o con sus representantes.
- Requerimientos legales o acuerdos tomados en determinados sectores industriales, por virtud de los cuales las entidades se ven obligadas a realizar aportaciones a planes nacionales, provinciales, sectoriales u otros de carácter multi-patronal.
- Prácticas no formalizadas que generan obligaciones implícitas. Estas prácticas de carácter no formalizado dan lugar a obligaciones implícitas, siempre y cuando la entidad no tenga alternativa realista diferente de afrontar los pagos de los correspondientes beneficios a los empleados. Un ejemplo de la existencia de una obligación implícita se da cuando un eventual cambio en las prácticas no formalizadas de la entidad puede causar un daño inaceptable en las relaciones con sus empleados.

NIC 19, 4: Los beneficios a los empleados comprenden los siguientes:

- Los beneficios a los empleados a corto plazo, tales como sueldos, salarios y aportaciones a la seguridad social, ausencias remuneradas anuales, ausencias remuneradas por enfermedad, participación en ganancias e incentivos (si se pagan dentro de los doce meses siguientes al final del periodo), y beneficios no monetarios (tales como atención médica, vivienda, automóviles y bienes o servicios subvencionados o gratuitos) para los empleados actuales.
- Beneficios post-empleo, tales como pensiones y otros beneficios por retiro, seguros de vida y atención médica post-empleo.
- Otros beneficios a los empleados a largo plazo, incluyendo las ausencias remuneradas después de largos periodos de servicio o sabáticas, jubileos u otros beneficios después de un largo tiempo de servicio, los beneficios por incapacidad prolongada y, si no deben pagarse totalmente dentro de los doce meses siguientes al final del periodo, la participación en ganancias, incentivos y la compensación diferida.
- Beneficios por terminación.

NIC 19, 5: Los beneficios a los empleados comprenden tanto los proporcionados a los trabajadores propiamente dichos, como a las personas que dependan de ellos. Para los propósitos de esta Norma, el término “empleados incluye también a los administradores y al personal gerencial.

NIC 19, 7: *Los beneficios a los empleados* comprenden todos los tipos de retribuciones que la entidad proporciona a los trabajadores a cambio de sus servicios.

Los beneficios a los empleados a corto plazo, son beneficios a los empleados (diferentes de las indemnizaciones por cese) cuyo pago ha de ser liquidado en el término de los doce meses siguientes al cierre del periodo en el que los empleados hayan prestado los servicios que les otorgan esos beneficios.

Los beneficios post-empleo son beneficios a los empleados (diferentes de los beneficios por terminación) que se pagan después de completar su periodo de empleo en la entidad.

Planes de beneficios post-empleo son acuerdos, formales o informales, en los que la entidad se compromete a suministrar beneficios a uno o más empleados tras la terminación de su periodo de empleo.

Planes de aportaciones definidas son planes de beneficios post-empleo, en los cuales la entidad realiza contribuciones de carácter predeterminado a una entidad separada (un fondo) y no tiene obligación legal ni implícita de realizar contribuciones adicionales, en el caso de que el fondo no tenga suficientes activos para atender a los beneficios de los empleados que se relacionen con los servicios que éstos han prestado en el periodo corriente y en los anteriores.

Planes de beneficios definidos son planes de beneficios post-empleo diferentes de los planes de aportaciones definidas.

Planes multi-patronales son planes de aportaciones definidas (diferentes de los planes gubernamentales) o de beneficios definidos (diferentes de los planes gubernamentales), en los cuales:

(a) Se juntan los activos aportados por distintas entidades que no están bajo control común.

(b) Se utilizan dichos activos para proporcionar beneficios a los empleados de más de una entidad, teniendo en cuenta que tanto las aportaciones como los niveles de beneficios se determinan sin tener en cuenta la identidad de la entidad, ni de los empleados cubiertos por el plan.

Beneficios por terminación son los beneficios a los empleados a pagar como consecuencia de:

- La decisión de la entidad de resolver el contrato del empleado antes de la edad normal de retiro; o
- La decisión del empleado de aceptar voluntariamente la conclusión de la relación de trabajo a cambio de tales beneficios.

Los *rendimientos de los activos del plan*, son intereses, dividendos y otros ingresos de actividades ordinarias derivados de los activos del plan, junto con las pérdidas o ganancias de esos activos, realizadas o no, menos los costos de administrar el plan (distintos de los incluidos en las hipótesis actuariales utilizadas para medir la obligación por beneficios definidos) y menos los impuestos a pagar por el plan en sí mismo.

Las *ganancias y pérdidas actuariales* comprenden:

- (a) Los ajustes por experiencia (los efectos de las diferencias entre las suposiciones actuariales previas y los sucesos efectivamente ocurridos en el plan).
- (b) Los efectos de los cambios en las suposiciones actuariales.

NIC 19, 44: Cuando un empleado ha prestado sus servicios a la entidad durante un periodo, la entidad procederá a reconocer la contribución a realizar al plan de aportaciones definidas a cambio de tales servicios simultáneamente:

- (a) Como un pasivo (obligaciones por gastos acumulados o devengados), después de deducir cualquier importe ya satisfecho. Si el importe ya pagado es superior a las aportaciones que se deben realizar según los servicios prestados hasta el final del

periodo sobre el que se informa, una entidad reconocerá la diferencia como un activo (pago anticipado de un gasto) en la medida que el pago por adelantado vaya a dar lugar, por ejemplo, a una reducción en los pagos a efectuar en el futuro o a un reembolso en efectivo.

(b) Como un gasto del periodo, a menos que otra Norma exija o permita la inclusión de los mencionados beneficios en el costo de un activo.

NIC 19, 48: La contabilización de los planes de beneficios definidos es compleja, puesto que se necesitan suposiciones actuariales para medir las obligaciones contraídas y el gasto correspondiente a cada periodo, y además existe la posibilidad de obtener ganancias o pérdidas actuariales. Por otra parte, las obligaciones se miden según sus valores descontados, puesto que existe la posibilidad de que sean satisfechas muchos años después de que los empleados hayan prestado sus servicios.

Estado de situación financiera

NIC 19, 54: El importe reconocido como un pasivo por beneficios definidos será la suma neta total de los siguientes importes:

(a) El valor presente de la obligación por beneficios definidos al final del periodo sobre el que se informa.

(b) Más cualquier ganancia actuarial (menos cualquier pérdida actuarial) no reconocida por causa del tratamiento contable.

(c) Menos cualquier importe procedente del costo de servicio pasado todavía no reconocido.

(d) Menos el valor razonable, al final del periodo sobre el que se informa, de los activos del plan (si los hubiera) con los cuales se liquidan directamente las obligaciones.”¹¹³

Ejemplo

Mediante un estudio actuarial de jubilación patronal realizado a la Empresa ABC S.A., se determinó que el ajuste por jubilación patronal es de \$1.282,02.

¹¹³ Documento NIC 19 Beneficios a los empleados.

-X-

| | |
|--------------------------------------|----------|
| Utilidades retenidas | 1.282,02 |
| Jubilación Patronal por pagar | 1.282,02 |
| (p/r ajuste por jubilación patronal) | |

NIC 36. Deterioro del valor de los activos

NIC 36, 5: Esta Norma es aplicable a los activos que se contabilicen según su valor revaluado (es decir, valor razonable) de acuerdo con otras NIIF, como el modelo de revaluación de la NIC 16 *Propiedades, planta y equipo*. La identificación de si un activo revaluado puede haberse deteriorado, dependerá de los criterios aplicados para determinar el valor razonable:

(b) Si el valor razonable del activo se determinase con un criterio distinto de su valor de mercado, su valor revaluado (es decir, valor razonable) podría ser superior o inferior a su importe recuperable. Por tanto, después de la aplicación de los criterios de la revaluación, la entidad aplicará esta Norma para determinar si el activo ha sufrido o no un deterioro de su valor.

NIC 36, 6: *Pérdida por deterioro del valor* es la cantidad en que excede el importe en libros de un activo o unidad generadora de efectivo a su importe recuperable.

Valor razonable menos los costos de venta es el importe que se puede obtener por la venta de un activo o unidad generadora de efectivo, en una transacción realizada en condiciones de independencia mutua, entre partes interesadas y debidamente informadas, menos los costos de disposición.

Importe recuperable de un activo o de una unidad generadora de efectivo es el mayor entre su valor razonable menos los costos de venta y su valor en uso.

Valor en uso es el valor presente de los flujos futuros de efectivo estimados que se espera obtener de un activo o unidad generadora de efectivo.

NIC 36, 9: La entidad evaluará, al final de cada periodo sobre el que se informa, si existe algún indicio de deterioro del valor de algún activo. Si existiera este indicio, la entidad estimará el importe recuperable del activo.

NIC 36, 12: Al evaluar si existe algún indicio de que pueda haberse deteriorado el valor de un activo, una entidad considerará, como mínimo, los siguientes indicios:¹¹⁴

Fuentes externas de información

- Declinación significativa en los valores de mercado
- Cambios tecnológicos, comerciales, económicos o legales adversos.
- Aumento en las tasas de mercado en el período.

Fuentes internas de información

- Evidencia de obsolescencia o daño físico.
- Planes para discontinuar o reestructurar una operación.
- Evidencia de rendimiento económico debajo de lo esperado.

Importe recuperable de un activo o de una unidad generadora de efectivo es el mayor entre su valor razonable menos los costos de venta y su valor en uso.

Valor razonable menos los costos de venta es el importe que se puede obtener por la venta de un activo o unidad generadora de efectivo, en una transacción realizada en condiciones de independencia mutua, entre partes interesadas y debidamente informadas, menos los costos de disposición.

Valor en uso es el valor presente de los flujos futuros de efectivo estimados que se espera obtener de un activo o unidad generadora de efectivo.

Pérdida por deterioro del valores la cantidad en que excede el importe en libros de un activo o unidad generadora de efectivo a su importe recuperable.

Ejemplo

La Empresa Industrial Plus S.A., se dedica a la fabricación de ropa para damas y caballeros, tiene como parte de sus activos fijos, *maquinaria y equipos*.

¹¹⁴ Documento NIC 36 Deterioro del valor de los activos.

Información adicional

Costo de adquisición: \$12.000

Fecha de adquisición: 01/Mayo/2008

Valor contable al 31/Diciembre/2010: \$8.800

Método de depreciación: Legal

% Depreciación: 10%

Valor residual estimado: \$0,00

Valor razonable: \$8.000

Costos necesarios para vender el activo: \$1.800

A fines del año 2010, la gerencia de la empresa ha solicitado una evaluación del valor recuperable del activo a fin de determinar que el valor contable no sea mayor a su importe recuperable.

Para la estimación del valor recuperable (valor en uso), se han considerado los pronósticos más recientes aprobados por la gerencia, excluyendo cualquier estimación de entradas o salidas de efectivo que se espere surjan de reestructuraciones futuras o de mejoras del desempeño de los activos, tal como lo permite la NIC 36 (p.33 b) y se ha determinado que estos activos fijos generarán los siguientes flujos netos en los próximos cinco años:

| Año | Importe \$ |
|--------------|-------------------|
| 2011 | 2.400 |
| 2012 | 2.350 |
| 2013 | 2.050 |
| 2014 | 1.800 |
| 2015 | 1.720 |
| TOTAL | 10.320 |

Se ha considerado que la tasa de retorno de la inversión es del 10% la cual ha sido determinada en función de la tasa promedio del sistema financiero nacional y el indicador riesgo país.

Solución

- Determinamos el valor en uso y valor razonable neto:

A) Importe recuperable opción valor en uso

| AÑO | IMPORTE \$ | | VALOR PRESENTE |
|--------------|---------------|------------------------|-------------------|
| 2011 | 2.400 | $((2.400)/(1+0,10))$ | 2.181,82 |
| 2012 | 2.350 | $((2.350)/(1+0,10)^2)$ | 1.942,15 |
| 2013 | 2.050 | $((2.050)/(1+0,10)^3)$ | 1.540,20 |
| 2014 | 1.800 | $((1.800)/(1+0,10)^4)$ | 1.229,42 |
| 2015 | 1.720 | $((1.720)/(1+0,10)^5)$ | 1.067,98 |
| TOTAL | 10.320 | | 7.961,57 |

B) Importe recuperable opción valor razonable

| | |
|---|-----------------|
| Valor razonable | 8.000,00 |
| (Costos necesarios para vender el activo) | 1.800,00 |
| Valor razonable neto | 6.200,00 |

Valor en uso (\$7.961,57) > Valor razonable neto (\$6.200,00)

Importe recuperable: \$7.961,57

- Determinamos el monto de la desvalorización al 31/Dic/2010:

| DETALLE | DÓLARES |
|------------------------------------|-----------------|
| Costo | 12.000,00 |
| (Depreciación acumulada) | 3.200,00 |
| Valor en libros al 31-12-10 | 8.800,00 |
| Importe recuperable | 7.961,57 |
| Pérdida por deterioro | 838,43 |

El registro contable de la pérdida por deterioro es la siguiente:

| FECHA | DETALLE | DEBE | HABER |
|------------|-----------------------------|--------|--------|
| 31/10/2012 | 1 | | |
| | Utilidades retenidas | 838,43 | |
| | Maquinaria | | 838,43 |
| | (p/r pérdida por deterioro) | | |

b. Las políticas contables adoptándolas de acuerdo a los requerimientos de la nueva normativa.

Un importantísimo proceso que debe realizarse previo a la preparación del balance de apertura es verificar si nuestras políticas contables actuales son compatibles con las Normas Internacionales de Información Financiera, lo que nos permitirá visualizar las diferencias existentes y nos ayudará a plantear los ajustes necesarios.

Cuadro 9.- Políticas contables de acuerdo a la nueva normativa

| Inmobiliaria | Base para políticas bajo NIIF | Observaciones |
|--|---|--|
| ItaliaInmotalia S.A. políticas bajo NEC | | |
| <i>NEC 1 Presentación de estados financieros</i> | <i>NIC 1 Presentación de estados financieros</i> | |
| <i>Bases de presentación.-</i> Los estados financieros individuales de Inmobiliaria Italia Inmotalia S.A. a contar del 1 de enero de 2010 serán preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas para su utilización en Ecuador. | <i>Bases de presentación.-</i> Los estados serán preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas para su utilización en Ecuador. La preparación de los estados financieros consolidados conforme a las NIIF exige el uso de ciertas estimaciones y criterios contables. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicar las políticas contables de la Sociedad. | A pesar de la política establecida por la inmobiliaria aún no ha preparado todos sus estados bajo las normas internacionales de información financiera |
| <i>NEC 12 Propiedades planta y equipos</i> | <i>NIC 16 Propiedades, planta y equipo</i> | |
| <i>Propiedades, plantas y equipos</i> Los bienes de propiedades, planta y equipos son medidos al costo, menos depreciación acumulada y pérdidas por deterioro si corresponde. Los costos posteriores (mejoras, ampliaciones, crecimientos, etc.) se incluyen en el valor del activo inicial o se reconocen como una | <i>Propiedades, plantas y equipos</i> Los elementos de propiedad, plantas y equipos serán reconocidos a su valor razonable. Los costos posteriores (reemplazo de componentes, mejoras, ampliaciones, crecimientos, etc.) se incluyen en el valor del activo inicial o se reconocen como un activo separado, sólo cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados con los elementos del activo fijo vayan a fluir a la empresa y el costo del elemento pueda determinarse de forma fiable. El valor del componente sustituido se da de baja contablemente. El resto de reparaciones y mantenciones se cargan en el resultado del ejercicio en el que se incurren. Las construcciones en curso, incluyen los siguientes conceptos devengados únicamente durante el | La empresa inmobiliaria no contempla los gastos incurridos en caso de una construcción en curso, además no aclara que en caso que los activos sean superiores a su importe recuperable estimado, su valor se reduce de forma inmediata hasta su importe recuperable y el tratamiento que |

| | | |
|---|--|--|
| <p>activo separado, sólo cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados con los elementos del activo fijo vayan a fluir a la Sociedad y el costo del elemento pueda determinarse de forma fiable. El resto de reparaciones y mantenciones se cargan en resultado del ejercicio en el que se incurrían.</p> <p>La depreciación de los activos fijos se calcula usando el método lineal.</p> <p>El valor residual y la vida útil de los activos fijos se revisan, y ajustan si es necesario, en cada cierre de balance.</p> | <p>período de construcción:</p> <p>a. Gastos financieros relativos a la financiación externa que sean directamente atribuibles a las construcciones, tanto si es de carácter específica como genérica. En relación con la financiación genérica, los gastos financieros activados se obtienen aplicando el costo promedio ponderado de financiación de largo plazo a la inversión promedio acumulada susceptible de activación no financiada específicamente.</p> <p>b. Gastos de personal relacionados en forma directa y otros de naturaleza operativa atribuibles a la construcción.</p> <p>La depreciación de los activos fijos se calcula usando el método lineal para asignar sus costos a sus valores residuales sobre sus vidas útiles técnicas estimadas.</p> <p>El valor residual y la vida útil de los activos se revisan, y ajustan si es necesario, en cada cierre de balance.</p> <p>Cuando el valor de un activo es superior a su importe recuperable estimado, su valor se reduce de forma inmediata hasta su importe recuperable.</p> <p>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.</p> | <p>se le da en caso de la venta de un activo fijo.</p> |
| <p><i>NEC 7 Efectos de las variaciones en tipos de cambio de moneda extranjera</i></p> | <p><i>NIC 21 Efectos de las variaciones en tipos de cambio de moneda extranjera</i></p> | |
| <p><i>Moneda y Transacciones en Moneda Extranjera</i> - Los registros de contabilidad son llevados en dólares americanos, que es la moneda de curso legal en la República del Ecuador.</p> | <p><i>Moneda y Transacciones en Moneda Extranjera</i> Las partidas incluidas en los estados financieros de cada una de las entidades se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la entidad opera (“moneda funcional”).</p> | |
| <p><i>NEC 3 Estado de flujos de efectivo</i></p> | <p><i>NIC 7 Estado de flujos de efectivos</i></p> | |
| <p><i>Equivalentes de Efectivo</i> - La Compañía considera todas sus inversiones en títulos valores con vencimiento original menor a tres meses como equivalentes de efectivo. Los equivalentes de efectivo se encuentran</p> | <p><i>Equivalentes de Efectivo</i>- El efectivo y equivalentes al efectivo incluyen el efectivo en caja, los depósitos a plazo en entidades de crédito, otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o menos y los sobregiros bancarios. En el balance de situación, los sobregiros se clasifican como recursos de terceros en el pasivo corriente.</p> | <p>Falta la contemplación en caso de la realización de sobregiros por parte de la empresa y la inclusión en el balance de situación.</p> |

| | | |
|---|---|---|
| valuados a sus correspondientes valores razonables. | | |
| NEC 1 Presentación de estados financieros | NIC 1 Presentación de estados financieros | |
| Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar.- Las cuentas comerciales a cobrar se reconocen inicialmente por su valor razonable y posteriormente por su costo amortizado de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo, menos la provisión para pérdidas por deterioro de cuentas comerciales a cobrar cuando existe evidencia objetiva de que la sociedad no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeuden de acuerdo con los términos originales de las cuentas por cobrar. El interés implícito debe desagregarse y reconocerse como ingreso financiero a medida que se vayan devengando intereses. | Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar.- Las cuentas comerciales a cobrar se reconocen por su 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 bajos y la diferencia entre el valor nominal y el valor justo no es significativa. Se establece una provisión para pérdidas por deterioro de cuentas comerciales a cobrar cuando existe evidencia objetiva de que la entidad no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas por cobrar. El importe de la provisión es la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor actual de los flujos futuros de efectivo estimados, descontados al tipo de interés efectivo. | La empresa no aclara el tratamiento que se le da al importe de la provisión. |
| NEC 1 Presentación de estados financieros | NIC 1 Presentación de estados financieros | |
| Proveedores.- Los proveedores se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se valoran a su costo amortizado. | Proveedores.- Los proveedores se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se valoran por su costo amortizado utilizando el método del tipo de interés efectivo. | Completar la política con el método del tipo de interés utilizado. |
| NEC 1 Presentación de estados financieros | NIC 1 Presentación de estados financieros | |
| Obligaciones con bancos e instituciones financieras.- El reconocimiento en primera adopción de las obligaciones con | Obligaciones con bancos e instituciones financieras.- Las obligaciones con bancos e instituciones financieras se reconocen, inicialmente, por su valor razonable, netos de los costos en que se haya incurrido en la transacción. Posteriormente, los recursos de terceros se | Completar la política con un párrafo para el tratamiento de recursos de terceros. |

| | | |
|--|--|--|
| <p>bancos e instituciones financieras se realiza al valor razonable, en régimen se contabilizan en base al costo amortizado utilizando el método de la tasa efectiva. Para dichos préstamos se ha determinado que no existen costos transaccionales directamente atribuibles a cada préstamo que sean incorporados a la tasa efectiva, por lo cual este rubro no representa ajustes. Siendo la tasa efectiva igual a la tasa de contrato.</p> | <p>valorizan por su costo amortizado; cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (netos de los costos necesarios para su obtención) y el valor de reembolso, se reconoce en el estado de resultados durante la vida de la deuda de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo. El método de interés efectivo consistente en aplicar la tasa de mercado de referencia para deudas de similares características a la fecha de inicio de la operación sobre el importe de la deuda (neto de los costos necesarios para su obtención). Los recursos de terceros se clasifican como pasivos corrientes a menos que la entidad tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del balance.</p> | |
| <p>NEC 1 Presentación de estados financieros</p> | <p>NIC 12 Impuesto sobre las ganancias</p> | |
| <p>Impuesto sobre la Renta - La provisión para impuesto sobre la renta se determina con base en la utilidad contable, ajustada por los ingresos no gravables y gastos no deducibles. El impuesto de renta diferido se registra utilizando el método del pasivo basado en el balance de situación con respecto a las diferencias de tiempo originadas en las diferencias entre los valores de los activos y pasivos en los estados financieros y la correspondiente base de impuestos usada en el cálculo de la utilidad gravable.</p> | <p>Impuesto sobre la Renta.- 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. Se reconocen impuestos diferidos sobre las diferencias temporarias que surgen en inversiones en filiales y asociadas, excepto en aquellos casos en que la entidad pueda controlar la fecha en que revertirán las diferencias temporarias y sea probable que éstas no vayan a revertir en un futuro previsible. Asimismo, la entidad ha considerado el impuesto diferido proveniente de los resultados no trascendidos que se generan en el proceso de valuación a Valor Patrimonial (VP) o</p> | |

| | | |
|---|--|---|
| | consolidación. | |
| NEC 27 Deterioro del valor de los activos | NIC 36 Deterioro del valor de los activos | |
| Deterioro de Activos - La Compañía al cierre de cada período evalúa el valor de sus activos para determinar si existe alguna indicación de que dichos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro. Cuando existe dicha indicación, el monto recuperable de los activos es estimado a fin de determinar el importe de la pérdida, si la hubiera. | Deterioro de Activos - Los activos que tienen una vida útil indefinida no están sujetos a amortización y se someten anualmente a pruebas de pérdidas por deterioro del valor. Los activos sujetos a amortización se someten a pruebas de pérdidas por deterioro siempre que algún suceso o cambio en las circunstancias indique que el importe en libros puede no ser recuperable. Se reconoce una pérdida por deterioro por el exceso del importe en libros del activo sobre su importe recuperable. El importe recuperable es el valor razonable de un activo menos los costos para la venta o el valor de uso, el mayor de los dos. A efectos de evaluar las pérdidas por deterioro del valor, los activos se agrupan al nivel más bajo para el que hay flujos de efectivo identificables por separado (unidades generadoras de efectivo). Los activos no financieros, distintos del menor valor (Goodwill), que hubieran sufrido una pérdida por deterioro se someten a revisiones a cada fecha de balance por si se hubieran producido reversiones de la pérdida | La empresa no indica el reconocimiento de una pérdida por deterioro. |
| No existe | NIC 32 Instrumentos financieros: presentación e información a revelar | |
| No existe | Instrumentos Financieros.- La entidad clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: a valor razonable con cambios en resultados, préstamos y cuentas por cobrar, activos financieros mantenidos hasta su vencimiento y disponibles para la venta. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los activos financieros. La Administración determina la clasificación de sus activos financieros en el momento de reconocimiento inicial. a. Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados Los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados son activos financieros mantenidos para negociar. Un activo financiero se clasifica en esta categoría si se adquiere principalmente con el propósito de venderse en el corto plazo. Los derivados también se clasifican como adquiridos para su negociación a menos que sean designados como coberturas. Los activos de esta categoría se clasifican como activos corrientes. Las inversiones en valores negociables se registran inicialmente al costo y posteriormente su valor se actualiza con base en su valor de mercado (valor justo). Las inversiones en acciones se encuentran contabilizadas a su valor razonable, los resultados obtenidos se encuentran registrados en otros | La empresa debe implementar una clasificación de sus activos financieros. |

| | | |
|--|---|--|
| | <p>ingresos (resultados).</p> <p>b. Préstamos y cuentas por cobrar Los préstamos y cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde de la fecha del balance, que se clasifican como activos no corrientes. Los préstamos y cuentas por cobrar incluyen los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar.</p> <p>c. Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento Los activos financieros mantenidos hasta su vencimiento son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables y vencimiento fijo, que la administración de la entidad tiene la intención positiva y la capacidad de mantener hasta su vencimiento. Si el Grupo vendiese un importe que no fuese insignificante de los activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, la categoría completa se reclasificaría como disponible para la venta. Estos activos financieros disponibles para la venta se incluyen en activos no corrientes, excepto aquellos con vencimiento inferior a 12 meses a partir de la fecha del balance, que se clasifican como activos corrientes.</p> <p>d. Activos financieros disponibles para la venta Los activos financieros disponibles para la venta son no derivados que se designan en esta categoría o no se clasifican en ninguna de las otras categorías. Se incluyen en activos no corrientes a menos que la administración pretenda enajenar la inversión en los 12 meses siguientes a la fecha del balance.</p> | |
|--|---|--|

| Políticas de la empresa acorde a las NIC'S | Observaciones |
|---|---|
| <i>NIC 40 Propiedades de inversión</i> | |
| <i>Propiedades de inversión</i> - Las propiedades de inversión corresponden a terrenos y edificios que se tienen para generar rentas, plusvalías o ambas. Las propiedades de inversión se registran inicialmente al costo, posteriormente son valuadas a su valor razonable. | La empresa deberá dar un tratamiento en caso de baja de la propiedad por ejemplo: cuando se venda o cuando la propiedad de inversión quede permanentemente retirada de uso y no se esperen beneficios económicos futuros procedentes de su disposición. |
| <i>Inversiones disponibles para la venta</i> - Las inversiones disponibles para la venta son valuadas inicialmente al costo y posteriormente a sus | Esta política debe estar clasificado como un instrumento financiero |

| | |
|--|---|
| <p>correspondientes valores razonables. La ganancia o pérdida que se genera de las inversiones disponibles para la venta se reconocen en otro resultado integral dentro del patrimonio, hasta que las inversiones sean realizadas, momento en el cual la ganancia o pérdida acumulada deberá reclasificarse del patrimonio al resultado.</p> | |
| <p><i>Inversiones Mantenidas hasta el Vencimiento</i> - Estas inversiones se valúan a su costo amortizado, o sea su costo de adquisición menos la amortización acumulada de cualquier diferencia entre el importe inicial y el valor de reembolso en el momento del vencimiento (descuento o prima). La Compañía tiene la intención y posibilidad de conservar estas inversiones hasta el momento de su vencimiento.</p> | |
| <p><i>NIC 18 Ingresos ordinarios</i></p> | |
| <p><i>Reconocimiento de Ingresos Financieros</i> - Los ingresos financieros se reconocen sobre la base del devengado.</p> | |
| <p><i>Ingreso por Alquileres</i> - Los ingresos por alquileres son reconocidos sobre la base de devengado a lo largo del plazo de los contratos del arrendamiento.</p> | <p>Las pérdidas o ganancias resultantes del retiro, enajenación o disposición por otra vía de una inversión inmobiliaria, se determinarán como la diferencia entre los ingresos netos de la transacción y el importe en libros del activo, y se reconocerán en el resultado del ejercicio en que tenga lugar el retiro, la enajenación o la disposición por otra vía (a menos que la NIC 17 exija otra cosa, en el caso de una venta con arrendamiento posterior)</p> |
| <p><i>NIC 37 Provisiones, activos contingentes y pasivos contingentes</i></p> | |
| <p><i>Provisiones</i> - Una provisión es reconocida en el balance de situación, cuando la Compañía adquiere una obligación legal o contractual como resultado de un evento pasado y es probable que se requiera un desembolso económico para cancelar tal obligación. La provisión realizada es aproximada a su valor de cancelación; no obstante, puede diferir del monto definitivo. El valor estimado de las provisiones se ajusta a la fecha del balance de situación afectando directamente el estado de resultados.</p> | <p>Una provisiones debe reconocerse también cuando es probable que la entidad tenga que desprenderse de recursos, que incorporen beneficios económicos para cancelar tal obligación</p> |

| | |
|---|--|
| <i>NIC 1 Presentación de estados financieros</i> | |
| <i>Capital social:</i> El capital social de la compañía será dividido en acciones numeradas una por una, podrán ser singulares o múltiples en tanto correspondan a una o varias acciones. Los títulos de la acciones llevarán las firmas conjuntas del presidente y del gerente general, el libro de acciones será autorizado con la sola firma del gerente general. | |

Elaborado por: Diego Casa, Marcelo Cruz.

3.1.3.3. Fase III: Implementación/transición:

La implementación de las medidas identificadas y analizadas en las fases anteriores es el objetivo de esta fase, adaptándolos a los procesos, sistemas de información y a la estructura organizativa. Por lo que, intervendrá la capacidad de los empleados, la determinación de los ajustes cuantitativos y cualitativos en los estados financieros.

Muchas entidades presentan, aparte de los estados financieros, un análisis financiero elaborado por la gerencia que describe y explica las características principales del desempeño y la situación financiera de la entidad, así como las incertidumbres más importantes a las que se enfrenta.

Tareas a realizar en el periodo de transición:

- a. “Conciliaciones del patrimonio neto reportado bajo NEC al patrimonio bajo NIIF, al inicio y al final del periodo de transición.
- b. Conciliaciones del estado de resultados del año de transición, en cada paso, bajo NEC al estado de resultados bajo NIIF.
- c. Explicar cualquier ajuste material si lo hubiere al estado de flujos de efectivo del período de transición, en cada paso, previamente presentado bajo NEC.
- d. Los ajuste efectuados al término del período de transición, al 31 de diciembre del 2010, deberán contabilizarse el 1 de enero del 2011.”¹¹⁵

3.1.3.3.1. Balance de apertura y periodo de transición

¹¹⁵ Zapata Jorge, Análisis práctico y guía de implementación de NIIF. Pág.28

El balance de apertura basado en NIIF es el punto de partida para todos los subsecuentes periodos contables. Las entidades deben preparar un balance de apertura a la fecha de transición, sin embargo este balance de apertura es referencial y consecuentemente no necesita presentarlo en sus primeros Estados Financieros con arreglo a las NIIF.

Fecha de transición.- El comienzo del período más antiguo para el que la entidad presenta información financiera comparativa completa según las NIIF, para sus primeros Estados Financieros presentados de conformidad con las NIIF, por ejemplo, en la Empresa Inmotalia S.A, el año de NIIF es el 2011, los primeros estados financieros bajo NIIF deben presentarse al 31 diciembre de 2011, el periodo de transición se considera al año 2010 y el balance de apertura se deberá preparar al 1 de enero de 2010.

“La NIIF 1 exige, aconseja y permite varios eventos que tratamos de detallar a continuación:

A la fecha de transición 01-01-2010, exige que la entidad:

- a. Reconozca los activos y pasivos requeridos por la NIIF.
- b. Dar de baja los activos y pasivos si NIIF no permite tal reconocimiento.
- c. Reclasifique las partidas de balance de acuerdo con NIIF.
- d. Explique cómo se realizó la transición.

Tiene que tomarse en cuenta la aplicación de:

- Las exenciones opcionales.
- Las excepciones obligatorias
- Las estimaciones según NIIF, en fecha de transición, que no fueran requeridas con principios anteriores, deberán reflejarse en el balance de apertura (NIIF 1.10), estimaciones sobre precios de mercado, tipos de interés o tipos de cambio.

Los ajustes se incluyen como reservas (fecha de transición), los ajustes pueden generarse por:

- a. Activos pasivos no reconocidos en NIIF (por ejemplo gastos de investigación, entre otros).

b. Nuevos activos y pasivos (por ejemplo, NIC 19: se pueden reconocer todos los resultados actuariales acumulados en la fecha de transición a las NIIF)

c. Reclasificaciones y valoración (por ejemplo, en propiedad planta y equipo, valor razonable, costo menos depreciaciones y deterioros o costo atribuido).

3.1.3.4. Fase IV: Evaluación de resultados y mantenimiento

Esta fase permite monitorear y realizar una continua actualización en las operaciones de la empresa, además del cumplimiento de la normativa adoptada, por lo tanto, incluye:

Evaluación del cumplimiento de lo establecido por cada una de las normas que le son aplicables en el momento de la conversión y posterior a la conversión, en esta fase se utilizan las listas de cumplimiento de información a revelar y presentar.

3.1.4. Preparación del sistema contable en el marco de adopción de NIIF'S

Adecuación de plan de cuentas

Es necesario usar la normativa contable incluida en las NIIF'S para la preparación de los Estados Financieros, la necesidad de que la estructura del plan de cuentas que sea autorizado para registrar una contabilidad legal, sea adecuada en estricto apego a las NIIF'S considerando los requerimientos exigidos en materia de sistemas contables, por parte de la Superintendencia de Compañías, se identifican los cambios mínimos siguientes:

Activo corriente

NIC 7 p.7, p.48. Efectivo y equivalentes al efectivo: Registra los recursos de alta liquidez de los cuales dispone la entidad para sus operaciones regulares y que no está restringido su uso, se registran en efectivo o equivalente de efectivo partidas como: caja, depósitos bancarios a la vista y de otras instituciones financieras, e inversiones a corto plazo de gran liquidez.

NIC 39. Cuentas y documentos por cobrar: Se reconocerán inicialmente al costo. Después de su reconocimiento inicial, las cuentas por cobrar se medirán al costo

amortizado, que es no es otra cosa que el cálculo de la tasa de interés efectiva, que iguala los flujos estimados con el importe neto en libros del activo financiero (VP).

NIC 39. Provisión por cuentas incobrables: Cuando existe evidencia de deterioro de las cuentas por cobrar, el importe de esta cuenta se reducirá mediante una provisión, para efectos de su presentación en estados financieros. Se registrará la provisión por la diferencia entre el valor en libros de las cuentas por cobrar menos el importe recuperable de las mismas.

NIC 2, p.6. Inventarios: Inventarios son activos: (a) poseídos para ser vendidos en el curso normal de la operación; (b) en proceso de producción con vistas a esa venta; o (c) en forma de materiales o suministros, para ser consumidos en el proceso de producción, o en la prestación de servicios. Los inventarios se medirán al costo o al valor neto realizable, el menor.

NIC 12, p.5. Activos por impuestos corrientes: Se registrará los créditos tributarios por Impuesto al valor agregado e impuesto a la renta, así como los anticipos entregados por concepto de impuesto a la renta que no han sido compensados a la fecha, y anticipos pagados del año que se declara.

Activo no corriente

NIC 16. Propiedades, planta y equipo: Se incluirán los activos de los cuales sea probable obtener beneficios futuros, se esperan utilicen por más de un período y que el costo pueda ser valorado con fiabilidad, se lo utilicen en la producción o suministro de bienes y servicios, o se utilicen para propósitos administrativos. Incluye bienes recibidos en arrendamiento financiero. Al comienzo del plazo del arrendamiento financiero, se reconocerá, en el estado de situación financiera del arrendatario, como un activo y un pasivo por el mismo importe.

NIC 16. Depreciación acumulada: Es el saldo acumulado a la fecha, de la distribución sistemática del importe depreciable de un activo a lo largo de su vida útil, considerando para el efecto el periodo durante el cual se espera utilizar el activo

por parte de la entidad; o el número de unidades de producción o similares que se espera obtener del mismo por parte de la entidad.

NIC 38, p.8 - p.17. Activo intangible: Registra el monto de los activos identificables, de carácter no monetario y sin apariencia física tales como: el conocimiento científico o tecnológico, el diseño e implementación de nuevos procesos o nuevos sistemas, las licencias o concesiones, la propiedad intelectual, los conocimientos comerciales o marcas adquiridas, los programas informáticos, las patentes, los derechos de autor, las películas, las listas de clientes, los derechos por servicios hipotecarios, las licencias de pesca, las cuotas de importación, las franquicias, las relaciones comerciales con clientes o proveedores, la lealtad de los clientes, las cuotas de mercado y los derechos de comercialización, entre otros. Cuando un activo no cumple la definición de activo intangible, el importe derivado de su adquisición o de su generación interna por parte de la entidad se reconocerá como un gasto del periodo en el que se haya incurrido. No obstante, si el elemento se hubiese adquirido dentro de una combinación de negocios, formará parte del plusvalía reconocida en la fecha de adquisición.

NIC 38, p.97. Amortización acumulada: Sólo se amortizarán aquellos activos cuya vida útil es finita y en función de dichos años. El importe amortizable de un activo intangible con una vida útil finita, se distribuirá sobre una base sistemática a lo largo de su vida útil. La amortización comenzará cuando el activo esté disponible para su utilización, es decir, cuando se encuentre en la ubicación y condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la gerencia.

Pasivo corriente

NIC 39. Cuentas y documentos por pagar: Obligaciones provenientes exclusivamente de las operaciones comerciales de la entidad en favor de terceros, así como los préstamos otorgados por bancos e instituciones financieras, con vencimientos corrientes y llevadas al costo amortizado.

NIC 39. Obligaciones con instituciones financieras: En esta cuenta se registran las obligaciones con bancos y otras instituciones financieras, con plazos de vencimiento corriente, y llevados al costo amortizado utilizando tasas efectivas. En esta cuenta se incluirán los sobregiros bancarios.

Pasivo no corriente

NIC 19. Provisiones por beneficios a empleados: Incluye la porción no corriente de provisiones por beneficios a empleados, incluyendo los beneficios post-empleo, o aquellos generados por beneficios pactados durante la contratación del personal la compañía, así como los originados de contratos colectivos de trabajo.

NIC 12. Pasivo diferido: Incluye pasivos diferidos que van a ser reconocidos en el tiempo como ingresos o como derechos de compensación tributaria.

Patrimonio neto

Capital suscrito o asignado: En esta cuenta se registra el monto total del capital representado por acciones o participaciones en compañías nacionales, sean estas anónimas, limitadas o de economía mixta, independientemente del tipo de inversión y será el que conste en la respectiva escritura pública inscrita en el Registro Mercantil.

NIC 16, p.31. Reserva por revaluación de propiedades, planta y equipo: Registra para las propiedades, planta y equipo valoradas de acuerdo al modelo de revaluación, el efecto del aumento en el importe en libros sobre la medición basada en el costo. El saldo de la reserva por revaluación de un elemento de propiedades, planta y equipo incluido en el patrimonio neto podrá ser transferido directamente a los resultados del ejercicio de acuerdo a la utilización del activo, o al momento de la baja del activo.

NIIF 1. Resultados acumulados por adopción por primera vez de las NIIF: Se registra el efecto neto de todos los ajustes realizados contra resultados acumulados,

producto de la aplicación de las NIIF por primera vez, conforme establece cada una de las normas.

Ingresos

NIC 18. Ingresos de actividades ordinarias: Son aquellos que surgen en el curso de las actividades ordinarias de la entidad y adoptan una gran variedad de nombres, tales como ventas, comisiones, intereses, dividendos y regalías.

NIC 18, p.14. Venta de bienes: Se registran los ingresos procedentes de la venta de bienes, y de acuerdo a la norma deben ser reconocidos y registrados en los estados financieros cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones: (a) la entidad ha transferido al comprador los riesgos y ventajas, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes; (b) la entidad no conserva para sí ninguna implicación en la gestión corriente de los bienes vendidos, en el grado usualmente asociado con la propiedad, ni retiene el control efectivo sobre los mismos; (c) el importe de los ingresos de actividades ordinarias pueda medirse con fiabilidad; (d) es probable que la entidad reciba los beneficios económicos asociados con la transacción; y, (e) los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad.

Gastos

MC p.78 - p.80. La definición de gastos incluye tanto las pérdidas como los gastos que surgen en las actividades ordinarias de la entidad. Entre los gastos de la actividad ordinaria se encuentran, por ejemplo, el costo de las ventas, los salarios y la depreciación. Usualmente, los gastos toman la forma de una salida o depreciación de activos, tales como efectivo y otras partidas equivalentes al efectivo, inventarios o propiedades, planta y equipo. Son pérdidas otras partidas que, cumpliendo la definición de gastos, pueden o no surgir de las actividades ordinarias de la entidad. Incluye todos los gastos del periodo de acuerdo a su función distribuidos por: gastos de venta, gastos de administrativos, gastos financieros y otros gastos. Los gastos deben ser reconocidos de acuerdo a la base de acumulación o devengo.

CAPÍTULO IV

IMPLEMENTACIÓN DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF) EN LA EMPRESA INMOBILIARIA ITALIA INMOTALIA S.A.

4.1. Aprobación del cronograma de implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera

“El cronograma de implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera, deberá ser aprobada por la junta general de socios o accionistas, o por el organismo que estatutariamente esté facultado para tales efectos; o por el apoderado en caso de entes extranjeros que ejerzan actividades en el país”.¹¹⁶

La junta general de accionistas de la empresa Inmobiliaria Italia Inmotalia S.A, deberá realizar un acta de aprobación del cronograma de implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera, de la siguiente manera:

Acta # XX

Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas de Inmobiliaria Italia Inmotalia S.A.

Celebrada el XX de XX del 20XX

En la ciudad de Quito, siendo las xx:xx horas del xx de xx del 20xx, en las oficinas de la Compañía ubicadas Av. Interoceánica Vía Quito - Tumbaco, se reúnen los siguientes accionistas de Inmobiliaria Italia Inmotalia S.A.:

| ACCIONISTAS | CAPITAL |
|----------------------|------------|
| Ing. Carlos Suárez | \$. 200,00 |
| Ing. Gastón Cevallos | \$. 380,00 |
| Ing. Darío Ávila | \$. 220,00 |
| | ----- |
| | \$. 800,00 |

¹¹⁶ Resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre de 2008 Superintendencia de Compañías

Por encontrarse representada la totalidad del Capital Social, suscrito y pagado de la Compañía, los presentes por unanimidad resuelven constituirse en Junta General Extraordinaria de Accionistas, en sesión Universal, de conformidad a lo dispuesto en los Art. 119 y 238 de la Ley de Compañías vigentes, renunciando expresamente al requisito de convocatoria previa, para tratar el siguiente punto:

1.- Aprobación del Cronograma de Implementación de NIIF en la compañía Inmobiliaria ItaliaInmotalia S.A. según resolución 08.G.DSC.010, del 20-11-2008.

Los asistentes deciden aprobar el orden del día y expresan su conocimiento para que se pase a tratar el único punto que se ha hecho constar en el mismo.

Con relación al único punto del orden del día, toma la palabra el Ing. Gastón Cevallos en calidad de Gerente General de la Compañía quien propone a la Junta se apruebe el cronograma de implementación de las normas NIIF para lo cual presenta la propuesta del cronograma de implementación para aprobación de la junta. Considera sobre la propuesta planteada por parte del Sr. Gerente General en lo referente a aceptar y aprobar el Cronograma de Implementación de NIIF de la compañía Inmobiliaria ItaliaInmotalia S.A. según resolución 08.G.DSC.010, del 20-11-2008, cuyo texto se incorpora a libre expediente.

Por no haber otro asunto que tratar en el orden del día el Presidente de la Junta concede un receso para la redacción de esta acta.

Reinstalada la sesión con los mismos asistentes, se da lectura al presente instrumento, el cual es aprobado por unanimidad de votos.

Para constancia firman los asistentes.

| | | |
|-----------------------|--------------------|------------------|
| | | |
| Ing. Gastón Cevallos | Ing. Carlos Suárez | Ing. Darío Ávila |
| PRESIDENTE ACCIONISTA | ACCIONISTA | ACCIONISTA |

4.2. Guía de cronograma de implementación de NIIF en la empresa Inmotalia S.A.

| | |
|--|--|
| Nombre de la compañía: | Inmobiliaria Italia S.A |
| Expediente: | 88368 |
| Nombre del representante legal: | Gastón Cevallos |
| Domicilio legal: | Quito |
| Dirección: | AV. INTEROCEANICA. VIA QUITO – TUMBACO |
| Lugar donde opera la compañía: | Quito-Ecuador |
| Actividad principal: | Realización de proyectos de carácter inmobiliario como son: compra y venta de terrenos |
| Actividades secundarias: | |
| Correo Electrónico: | |
| Teléfono: | 022373354 |
| Fecha: | |

1. Información general

| 1.1 ADOPCIÓN DE NIIF | SI | NO |
|---|-----------|-----------|
| Cumplimiento obligatorio de la Resolución No. 08.DSC.010 del 20 de noviembre de 2008, publicada en el Registro Oficial No. 498 del 31 de diciembre de 2008: | X | |
| PRIMER GRUPO: (2010-2009) | | |
| SEGUNDO GRUPO: (2011-2010) | X | |
| TERCER GRUPO: (2012-2011) | | |
| Adopción anticipada de las NIIF (fecha:) | | |
| 1.2. APROBACIÓN DEL PLAN DE IMPLEMENTACIÓN | | |
| Por Junta General de Socios o Accionistas | X | |

| | | |
|---|--|--|
| Por Organismo facultado según estatutos | | |
| Por apoderados de entes extranjeros | | |
| Fecha de aprobación: | | |

2. Plan de capacitación

| | | |
|---|---------------------------------------|---|
| 2.1.CAPACITACIÓN | | |
| Fecha de inicio según cronograma aprobado: 07 de Agosto de 2011 | | |
| Fecha efectiva de inicio: 07 de Agosto de 2011 | | |
| 2.2.Responsable(s) que liderará(n) el proyecto (en las fases de capacitación e implementación), debe ser a nivel gerencial | | |
| NOMBRE | CARGO | |
| | | |
| 2.3.Instructor(es) contratado(s) para dictar la capacitación. | | |
| NOMBRE | EXPERIENCIA GENERAL (AÑOS) | EXPERIENCIA EN NIC/NIIF (AÑOS) |
| Diego Casa | | |
| Marcelo Cruz | | |
| 2.4.Número de funcionarios a capacitarse: | | |
| 2.5.Nombre y cargos que desempeñan los funcionarios a capacitarse: | | |
| NOMBRE | DENOMINACIÓN DEL CARGO | |
| Ericka Saltos | Contadora General | |
| Gastón Cevallos | Gerente General | |
| 2.6.MENCIONAR NIC/NIIF (SIC/CINIIF) A RECIBIR EN LA CAPACITACIÓN. | FECHA DE INICIO | HORAS DE DURACIÓN |
| NIC 1. Presentación Estados Financieros | XX-XX-20XX | 12 |
| NIC 2. Inventarios | XX-XX-20XX | 6 |
| NIC 7. Estados de Flujo de | XX-XX-20XX | 10 |

| Efectivo | | | | | | |
|--|--|------------------------------|---|-------------------------|---|------------------------------|
| NIC 8. Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores | XX-XX-20XX | 6 | | | | |
| NIC 12. Impuesto sobre las Ganancias | XX-XX-20XX | 12 | | | | |
| NIC 16. Propiedad, Planta y Equipo | XX-XX-20XX | 10 | | | | |
| NIC 18. Ingresos Ordinarios | XX-XX-20XX | 8 | | | | |
| NIC 19. Beneficios Empleados | XX-XX-20XX | 3 | | | | |
| NIC 36. Deterioro del valor de los activos | XX-XX-20XX | 4 | | | | |
| NIC 37. Provisiones, Activos y Pasivos Contingentes | XX-XX-20XX | 6 | | | | |
| NIIF 1. Adopción por primera vez de las NIIF | XX-XX-20XX | 10 | | | | |
| Explicaciones sobre capacitación de normas que no forman parte del Plan de Entrenamiento aprobado, y otros comentarios: | | | | | | |
| Las normas no mencionadas, serán estudiadas superficialmente ya que no aplican a las operaciones de la compañía. | | | | | | |
| 2.7. En el caso de estar capacitados en NIIF/NIC detallar la siguiente información: | | | | | | |
| Responsable(s) que lideró el proyecto de implementación ¹ : | | | | | | |
| Nombre(s) de la(s) persona(s) capacitada(s) | | | | | | |
| Nombre (s) de la(s) persona (s) capacitada(s) | Carg o(s) de la(s) persona(s) capacitada(s) | Fecha del certificado | PROGRAMA RECIBIDO DE NIIF/NIC: SEMINARIOS Y TALLERES SEGÚN CERTIFICADO | HORAS UTILIZADAS | CAPACITACION EN LAS SIGUIENTES NIIF \NIC | NOMBRE DEL INSTRUCTOR |
| | | | | | | |

| |
|--|
| Explicar variaciones entre funcionarios realmente capacitados y los incluidos en el plan original. |
| |
| |

¹El auditor externo no puede ser consultor ni asesor de la compañía cuyos estados financieros auditan, según lo dispuesto en el Reglamento de Requisitos Mínimos que deben contener los Informes de Auditoría Externa, Art.5 a).

Describir el plan de capacitación subsecuente luego de cumplir el plan inicial de capacitación:

| |
|--|
| El plan de capacitación subsecuente, es el seguimiento y asesoría por parte de los |
| mismos instructores que nos van capacitando y paralelamente implementamos las |
| Normas Internacionales de Información Financiera en la Compañía sin dejar de lado |
| ninguna en particular. |

3. Plan de implementación

A. Fase 1: Diagnóstico conceptual Esta fase proporciona a la administración de la entidad una visión conceptual de los principales impactos contables y de procesos resultantes de la conversión.

| | No iniciado | Fecha de inicio | Fecha estimada finalización | Finalizado |
|---|-------------|-----------------|-----------------------------|------------|
| A.1 Diseño de un plan de trabajo para esta fase. | | XX-XX-20XX | XX-XX-20XX | |
| A.2 Estudio preliminar de diferencias entre políticas contables actualmente aplicadas por la compañía bajo NEC y NIIF. | | XX-XX-20XX | XX-XX-20XX | |
| A.3 Mencionar las excepciones y exenciones en el período de transición, para su empresa (NIIF 1): | | | | |
| Excepciones a la aplicación retroactiva de otras NIIF (esto es solo se efectúa a partir de la aplicación): | | SI | | NO |
| 1- La baja en libros de activos financieros y pasivos financieros | | | | X |

| | | |
|---|----------|----------|
| 2- La contabilidad de coberturas | | X |
| 3- Estimaciones | X | |
| 4- Algunos aspectos de la contabilidad de las participaciones no controladoras. | | X |
| Exenciones: la empresa puede optar por utilizar una o más de las siguientes exenciones en las normas o temas que se detalla: | | |
| 1- Combinación de negocios. | | X |
| 2- Pagos basados en acciones. | | X |
| 3- Contratos de seguro. | | X |
| 4- Valor razonable o revaluación como costo atribuido. | X | |
| 5- Arrendamientos. | | X |
| 6- Beneficios a empleados/Prestaciones sociales. | X | |
| 7- Diferencias de conversión acumuladas. | | X |
| 8- Inversiones en subsidiarias, entidades controladas de forma conjunta y asociadas. | | X |
| 9- Activos y pasivos de subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos. | | X |
| 10- Instrumentos financieros compuestos. | | X |
| 11- Designación de instrumentos financieros reconocidos previamente. | | X |
| 12- Medición a valor razonable de activos financieros o pasivos financieros en el reconocimiento inicial. | | X |
| 13- Pasivos por desmantelamiento incluidos en el costo de propiedades, planta y equipo. | | X |
| 14- Activos financieros o activos intangibles contabilizados de conformidad con la CINIIF 12 “Acuerdos de Concesión de Servicios”. | | X |
| 15- Costos por préstamos | | X |
| 16- Otros (determinar) | | X |

A.4 Señalar sobre los criterios contables a aplicar por la empresa cuando

existan distintas alternativas en las NIIF.

1. Designación de activos financieros o pasivos financieros: a valor razonable con cambios en resultados o disponible para la venta (categorías).
2. Propiedades, Planta y Equipo: Costo o revaluación como costo atribuido, adopción por primera vez.
3. Beneficios a empleados: Amortización para empleados actuales y reconocimiento inmediato para antiguos empleados o reconocer todas las pérdidas y ganancias actuariales acumuladas en la fecha de transición de las NIIF, si se utiliza esta opción, se aplicará a todos los planes.
4. Agricultura: Costo o Valor Razonable.
5. Otros.

Se explicarán las razones por las que la empresa adoptó un determinado criterio contable:

.....

.....

A.5 Identificación de impactos sobre sistemas tecnológicos y gestión de datos

.....

A.6 Identificación de impactos sobre sistema y procedimientos de control interno.

.....

A.7 Fecha del diagnóstico conceptual (inicio y finalización)

A.8 Participantes del diagnóstico:

1- Personal de la empresa:

| NOMBRE: | CARGO: |
|-----------------|-------------------|
| Ericka Saltos | Contadora General |
| Gastón Cevallos | Gerente General |

2- Personal Externo:

- Nombre: Diego Casa, Marcelo Cruz

- Profesión: Contadores

Comentarios y observaciones a la Fase 1:S/C

B. Fase 2.- Evaluación del impacto y planificación de la conversión de políticas contables actuales de NEC a NIIF:

Esta es una fase preparatoria en los términos de un mayor análisis que permita identificar las oportunidades de mejoras y su alineación con los requerimientos de la normativa a adoptarse, diseñando y desarrollando las propuestas de cambio a los sistemas de información financiera, procesos y estructura organizativa, acorde con su actividad empresarial.

| B.1. CONCEPTO | EVALUACIÓN EFECTUADA | | | | IMPACTO EVALUACIÓN | | | |
|--|----------------------|----|----------|-----|--------------------|-------|------|------|
| | SI | NO | EN CURSO | N/A | ALTO | MEDIO | BAJO | NULO |
| Reconocimiento y Medición: | | | | | | | | |
| Instrumentos financieros (NIIF 7- NIC 32-NIC 39) | | | | X | | | | |
| Inversiones en entidades asociadas (NIC 28) | | | | X | | | | |
| Participaciones en negocios conjuntos (NIC 31) | | | | X | | | | |
| Propiedades de inversiones (NIC 40) | | | X | | | | | |
| Inventarios (NIC 2) | | | X | | | | | |
| Contratos de construcción (NIC 11) | | | | X | | | | |
| Impuesto a las Ganancias (NIC 12) | | | X | | | | | |
| Propiedad, Planta y Equipo (NIC 16) | | | X | | | | | |
| Arrendamientos (NIC 17) | | | | X | | | | |
| Ingresos de Actividades Ordinarias (NIC 18) | | | X | | | | | |
| Beneficios a empleados (NIC 19) | | | X | | | | | |
| Contabilización de las subvenciones del gobierno e información a revelar sobre ayudas gubernamentales. (NIC 20). | | | | X | | | | |
| Efectos de las | | | X | | | | | |

| B.1. CONCEPTO | EVALUACIÓN EFECTUADA | | | | IMPACTO EVALUACIÓN | | | |
|--|----------------------|----|----------|-----|--------------------|-------|------|------|
| | SI | NO | EN CURSO | N/A | ALTO | MEDIO | BAJO | NULO |
| variaciones en los tipos de cambio de la moneda extranjera (NIC 21). | | | | | | | | |
| Costos de préstamos (NIC 23). | | | X | | | | | |
| Contabilización e información financiera sobre planes de beneficios por retiro (NIC 26). | | | | X | | | | |
| Información financiera en economías hiperinflacionarias (NIC 29). | | | | X | | | | |
| Ganancias por Acción (NIC 33). | | | | X | | | | |
| Deterioro del Valor de los Activos (NIC 36). | | | X | | | | | |
| Provisiones, activos contingentes y pasivos contingentes (NIC 37). | | | X | | | | | |
| Activos intangibles (NIC 38) | | | | X | | | | |
| Agricultura (NIC 41) | | | | X | | | | |
| Pagos basados en acciones (NIIF 2) | | | | X | | | | |
| Combinaciones de negocios (NIIF 3) | | | | X | | | | |
| Contratos de seguros (NIIF 4). | | | | X | | | | |
| Presentación y revelación de estados financieros: | | | | | | | | |
| Adopción por primera vez de las NIIF (NIIF 1). | | | X | | | | | |
| Activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas (NIIF 5). | | | | X | | | | |
| Segmentos de operación (NIIF 8) | | | | X | | | | |
| Presentación de Estados Financieros (NIC 1) | | | X | | | | | |

| B.1. CONCEPTO | EVALUACIÓN EFECTUADA | | | | IMPACTO EVALUACIÓN | | | |
|---|----------------------|----|----------|-----|--------------------|-------|------|------|
| | SI | NO | EN CURSO | N/A | ALTO | MEDIO | BAJO | NULO |
| Estado de Flujo de Efectivo (NIC 7). | | | X | | | | | |
| Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y Errores (NIC 8). | | | X | | | | | |
| Hechos ocurridos después de la fecha del balance (NIC 10). | | | X | | | | | |
| Informaciones a revelar sobre partes relacionadas (NIC 24). | | | | X | | | | |

| | SI | NO |
|---|----|----|
| B.2. La compañía ha diseñado/modificado lo siguiente: | | |
| - Políticas Contables | X | |
| - Estados Financieros | X | |
| - Reportes | | x |
| B.3. Aplicabilidad de los actuales reportes financieros con relación a NIIF: | | |
| - ¿Son adecuados los formatos generados a partir de la información financiera exigida? | X | |
| B.4. Desarrollo de ambientes de prueba para: | | |
| - Modificación de Sistemas | X | |
| - Modificación de Procesos | | x |
| B.5. Evaluación de las diferencias y necesidades adicionales de revelaciones. | | x |
| B.6. Evaluación de las diferencias: | | |
| - En los procesos de negocio | | x |
| - En el rediseño de los sistemas. | X | |
| B.7. Realización de diseño tecnológico para implementar la información financiera bajo NIIF: | | |
| - Tipo de Programa o Sistemas | X | |

| | SI | NO |
|---|----|----|
| - Existe Manual del diseño tecnológico | X | |
| B.8. Ha diseñado sistemas de control interno para evaluar cumplimiento de las NIIF | | x |

Describir los procedimientos del control interno utilizados en la compañía.

| |
|--|
| |
| |

C. Fase 3.- Implementación y formulación paralela de balances bajo NEC y NIIF (ejercicio económico 2009, 2010 ó 2011, de acuerdo al cronograma establecido en la resolución No. 08.G.DSC.010 de 20 de noviembre de 2008)

Esta fase tiene por objetivo implementar todas las medidas identificadas y analizadas previamente, adaptando los procesos, sistemas de información y estructura organizativa. Así como incluirá los ajustes resultantes del proceso de cambio de NEC a NIIF y los correspondientes estados financieros.

| | SI | NO |
|--|----|----|
| C.1. Ha efectuado la implementación de sistemas tecnológicos, documentación de flujo de datos y procesos. | x | |
| C.2. Conciliaciones. - Ha realizado la conciliación del patrimonio reportado bajo NEC al patrimonio neto bajo NIIF, al 1 de enero del 2009, 2010 ó 2011 del período de transición, según corresponda. | x | |
| C.3. Cuenta con manual de control de calidad de la información financiera para que los estados financieros muestren una imagen fiel, razonable en su situación financiera, resultados de sus operaciones, flujo de efectivo y cambios en el patrimonio de la empresa y las correspondientes revelaciones en notas | | x |
| C.4. APROBACIÓN DEL PATRIMONIO NETO AL INICIO DE PERIODO DE TRANSICION: | | |

| | | |
|---|------------|---|
| Por Junta General de Socios o Accionistas | x | |
| Por Organismo facultado según estatutos (Identificar) | | x |
| Por Apoderado de entes extranjeros (Nombre) | | x |
| Fecha de aprobación: | XX-XX-20XX | |

C.5. Conciliaciones

Las conciliaciones requeridas, se harán con suficiente detalle como para permitir a los usuarios la comprensión de los ajustes significativos realizados en el estado de situación. Ver formato bajo NIIF adjunto. A continuación se indica solo un esquema simplificado (la presentación y análisis deberá efectuarse por cada componente del activo, pasivo o patrimonio). Las fechas de aplicación dependerán del grupo en el que se encuentre.

| COMPONENTES | SALDOS NEC AL 31/12/2008 | AJUSTES DEBITO /Y CREDITO | SALDOS NIIF AL 01/01/2009 | EFECTO DE LA TRANSICIÓN A LAS NIIF (variación) % | EXPLICACION REFERENCIA TECNICA Y DIVULGACIONES |
|---------------------------------------|--------------------------------|------------------------------------|---------------------------------|--|---|
| | 31/12/2010 ó 01/01/2009 | | 01/01/2010 01/01/2011 | | |
| Estado de Situación Financiera | | | | | |
| Activos | | | | | |
| Pasivos | | | | | |
| Patrimonio | | | | | |

Conciliación del patrimonio:

| | |
|---|--|
| PATRIMONIO NEC AL 1 DE ENERO DEL 2009, 2010 ó 2011, según corresponda | |
| Ajustes a valor razonable | |
| Instrumentos de patrimonio | |
| Reconocimiento de ingresos | |
| Impuestos | |
| Costos capitalizados | |
| Prestaciones sociales no consideradas | |
| Ajustes al goodwill o crédito mercantil | |
| Otros ajustes | |
| PATRIMONIO NIIF AL 1 DE ENERO DEL 2009, 2010 ó 2011 | |

Comentarios:

| |
|--|
| |
| |

4.3 Balance de apertura Inmotalia S.A.

Parámetros a tomar en cuenta al momento de realizar el balance de apertura.

NIIF 1, 10. Una entidad deberá en su estado de situación financiera de apertura conforme a las NIIF:

- (a) reconocer todos los activos y pasivos cuyo reconocimiento sea requerido por las NIIF;
- (b) no reconocer partidas como activos o pasivos si las NIIF no lo permiten;

- (c) reclasificar partidas reconocidas según los PCGA anteriores como un tipo de activo, pasivo o componente del patrimonio, pero que conforme a las NIIF son un tipo diferente de activo, pasivo o componente del patrimonio; y
- (d) aplicar las NIIF al medir todos los activos y pasivos reconocidos.

NIIF 1, 11. Las políticas contables que una entidad utilice en su estado de situación financiera de apertura conforme a las NIIF, pueden diferir de las que aplicaba en la misma fecha conforme a sus PCGA anteriores. Los ajustes resultantes surgen de sucesos y transacciones anteriores a la fecha de transición a las NIIF. Por tanto, una entidad reconocerá tales ajustes, en la fecha de transición a las NIIF, directamente en las ganancias acumuladas (o, si fuera apropiado, en otra categoría del patrimonio).

Balance de apertura de la empresa Inmobiliaria Italia Inmotalia S.A.:

La NIIF 1, Adopción por primera vez de las normas internacionales de información financiera, establece las siguientes directrices, las mismas que permitirán elaborar el balance apertura:

Todos los activos y pasivo requeridos por las NIIF;

Ejemplos:

- Activos intangibles adquiridos no reconocidos bajo normas locales;
- Activo y pasivos con relación a arrendamiento financiero;
- Activos o pasivos con relación a definición de planes de beneficio a empleados;
- Impuestos diferidos activos y pasivos originados por las diferencias temporarias

Se excluye cualquier activo y pasivo no permitido por las NIIF;

Ejemplos:

- Costos diferidos que no se encuentran en la definición de activo en la NIIF;
- Cuentas por cobrar por ingresos donde los riesgos y títulos de propiedad no han sido transferidos al comprador o los servicios no han sido prestados;
- Reservas generales (registradas en los pasivos)

Se clasifican todos los activos, pasivos y patrimonios de acuerdo con NIIF:

Ejemplo:

- Cuentas por cobrar resultantes de acuerdos de inventarios en consignación donde los riesgos de títulos no han sido transferidos al comprador,
- Inversiones que deben ser clasificadas de acuerdo con NIC 39,
- Activos y pasivos que hayan sido compensados que no cumplan los criterios para compensación permitidos por las NIIF.

4.3.1 Ajustes por implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) empresa Inmotalia S.A.

Se determinó que los ajustes por implementación de las NIIF en la empresa Inmotalia S.A. son los siguientes:

Jubilación patronal y desahucio

Mediante estudio actuarial realizado, se determinó los ajustes que se debe realizar por concepto de jubilación patronal y desahucio:

Resultados matemático-actuariales jubilación patronal

Inmotalia S.A.

Trabajadores Inmotalia S.A.
Jubilación patronal

| | Valor |
|----------------------------------|------------------|
| Al 1 de enero de 2010 | 9.328,00 |
| Año 2010 | 4.652,00 |
| Año 2011 | 6.037,00 |
| Total Jubilación Patronal | 20.017,00 |

Reservas matemáticas por desahucio

Inmotalia S.A.

Trabajadores Inmotalia S.A.
Desahucio

| | Valor |
|------------------------|-----------------|
| Al 1 de enero de 2010 | 2.395,00 |
| Año 2010 | 1.341,00 |
| Año 2011 | 1.759,00 |
| Total Desahucio | 5.495,00 |

Informe de revaluación de activos

Empresa Inmobiliaria Italia Inmotalia S.A.

Quito, 31 de diciembre del 2010

Ing. Carlos Suárez

Gerente General

Presente,

1. Introducción

El presente trabajo de valoración comprende los activos solicitados por la Administración de Inmobiliaria Italia Inmotalia S.A, mismos que se concentran en los bienes especificados en el ítem 2 de este informe.

2. Alcance del estudio

Los activos sometidos a valuación de parte de MACR CIA LDA, son los pertenecientes a la empresa Inmobiliaria Italia Inmotalia S.A., localizados en las oficinas de la empresa, en sus instalaciones en la ciudad de Tumbaco.

Los bienes, por manejo contable, se encuentran distribuidos en tres grupos principales:

- a) Edificios
- b) Vehículos
- c) Muebles y enseres
- d) Equipos de oficina.

A todos los bienes, objeto esta valoración, se les ha aplicado las normas de contabilidad respecto al valor de su registro, así como la depreciación de los mismos, siendo los principales factores de depreciación los siguientes:

- a) Edificios, su depreciación es contabilizada a 20 años.
- b) Vehículos, su depreciación es contabilizada a 5 años
- c) Muebles y enseres, su depreciación es contabilizada a 10 años.
- d) Equipos de oficina, su depreciación es contabilizada a 10 años.

3. Documentación revisada

Para el caso de determinados bienes de propiedad de la empresa Inmobiliaria Italia Inmotalia S.A, MACR realizó la revisión de documentación de soporte, misma que consta en el pie de nota detallado para cada punto.

Entre la documentación de soporte pueden constar:

- a) Factura de compra
- b) Factura de las mejoras implementadas al bien
- c) Escrituras de los bienes inmuebles

4. Descripción de los activos

Con el fin de optimizar la valoración de los activos, MACR ha dividido a los bienes valorados en 3 grupos, distribuidos de la siguiente manera:

- a) Edificios
- b) Vehículos
- c) Muebles y Enseres
- d) Equipos de oficina

Los bienes se encuentran ubicados en la ciudad de Quito, Distrito Metropolitano, en las oficinas de la empresa y son utilizados para la administración de Inmobiliaria Italia Inmotalia S.A, para la generación del negocio y cumplimiento del objeto social.

Su estado de conservación y funcionamiento, se encuentran detallado en las observaciones aparejadas a cada bien, pero se desconoce la existencia de daños o desperfectos en el funcionamiento óptimo de ellos, así como de vicios ocultos y redhibitorios afectados por funcionamiento de los mismos y/u órdenes judiciales o administrativas de autoridades locales o nacionales. Por este motivo, el informe de

valuación no toma en cuenta el riesgo legal que puedan afectar a los bienes valorados.

Se adjunta, asimismo, un reporte fotográfico de los bienes valorados. La identificación de cada bien se encuentra relacionada tanto en la fotografía como en el listado de cada grupo.

El listado de los bienes valorados incluye los siguientes ítems:

| | | | COSTO | FECHA ADQUISICIÓN |
|---------------------------|----------|---|--------------|--------------------------|
| Edificios | 1 | Oficina Ventura Mall | 167.887,59 | 01/01/2009 |
| | | | | |
| Vehiculos | 1 | Aveo Azul | 10.279,60 | 01/01/2009 |
| | | | | |
| Muebles y enseres | 1 | Muebles: 2 Escritorios secretarios + Sillón ejecutivo base madera (JC) + Taburete | 1.000,50 | 06/11/2009 |
| | 2 | Escritorio - Computadora | 500,60 | 05/11/2009 |
| | 3 | Sillon Presidente | 712,30 | 06/11/2009 |
| | | | | |
| Equipos de oficina | 1 | Plasma, LCD, DVD | 2.500,00 | 07/09/2009 |
| | 2 | Equipo multifuncional | 1.456,79 | 07/09/2009 |
| | 3 | Teléfonos, equipos, cámaras ETX | 1.987,34 | 07/09/2009 |
| | 4 | Kit electrónico | 2.345,00 | 07/09/2009 |
| | 5 | Cámara de video Handycam | 1.345,89 | 07/09/2009 |
| | 6 | Teléfonos central telefónica | 2.360,23 | 07/09/2009 |

5. Método de valoración

En cada uno de los grupos seleccionados se determinará el criterio utilizado para la valoración, las bases valorativas. En virtud de que la mayoría de activos de la

empresa se encuentren depreciados en su totalidad, se utilizará el método de valor de mercado, como el principal determinante en la fijación del valor del bien.

Se entiende que los activos valorados son recursos controlados por la empresa como resultado de sucesos pasados, de los cuales la empresa espera obtener en el futuro, beneficios económicos.

Sobre la base de información financiera entregada por la Administración de la empresa, se aprecia la inexistencia de valoraciones anteriores aplicadas a los activos, por lo que no existen bienes revaluados.

a) Edificios

Para el caso de valoración de edificio se utilizará el método del costo, este método permite calcular el costo de reposición bruto o depreciado de edificios y partes de edificios terminados o en construcción

b) Vehículos:

Para el caso de valoración de vehículos el método a utilizar es tomando en cuenta el precio de adquisición y la posibilidad de realizar su venta.

c) Muebles y Enseres

Para el caso de la valoración de los muebles y enseres, cuya realización en el mercado es baja, su método de valoración estará relacionado con el del precio de mercado y de oportunidad en la realización (venta) del bien.

d) Equipos de oficina:

En algunos casos especiales identificados en las observaciones, se tomará en cuenta su precio de adquisición, se determina su depreciación, con el fin de establecer su precio de valoración.

Sobre este antecedente, y tomando en consideración el bien, su estado de uso, y su estado de presentación, MACR CIA LTDA valora los bienes referidos en este informe de acuerdo al detalle que a continuación se presenta:

| | | | VALOR RAZONABLE | VIDA ÚTIL | VALOR RESIDUAL | DEPREC 01-01-10 |
|---------------------------|----------|---|------------------------|------------------|-----------------------|------------------------|
| Edificios | 1 | Oficina Ventura Mall | 186.450,00 | 25 | 11.187,00 | 7.010,52 |
| | | | | | | |
| Vehículos | 1 | Aveo Azul | 8.500,78 | 3 | 425,04 | 2.691,91 |
| | | | | | | |
| Muebles y enseres | 1 | Muebles: 2 Escritorios secretarios + Sillón ejecutivo base madera (JC) + Taburete | 867,45 | 4 | 26,02 | 17,53 |
| | 2 | Escritorio – Computadora | 356,98 | 4 | 10,71 | 7,21 |
| | 3 | Sillon Presidente | 500,23 | 4 | 15,01 | 10,11 |
| | | | | | | |
| Equipos de oficina | 1 | Plasma, LCD, DVD | 2.000,00 | 5 | 120,00 | 94,00 |
| | 2 | Equipo multifuncional | 1.123,34 | 5 | 67,40 | 52,80 |
| | 3 | Teléfonos, equipos, cámaras ETX | 1.567,21 | 5 | 94,03 | 73,66 |
| | 4 | Kit electrónico | 1.980,68 | 5 | 118,84 | 93,09 |
| | 5 | Cámara de video Handycam | 994,23 | 5 | 59,65 | 46,73 |
| | 6 | Teléfonos central telefónica | 1.897,56 | 5 | 113,85 | 89,19 |

6. Declaración de independencia

El presente informe de valoración ha sido realizado por el personal técnico y financiero de MACR. La empresa, sus ejecutivos y funcionarios, declaran la independencia en la presente valoración, por lo que no existe interés ni presente un futuro en el bien valorado, no en los intereses de Inmotalia S.A.

Ajustes por revalorización de activos fijos

| | 1 de enero de 2010 | | 1 de enero de 2010 | | Ajuste NIIF |
|--------------------------|----------------------|----------------------|--------------------|-------------------------------|-------------------|
| | Valor de adquisición | Deprec. Acum. Libros | Valor razonable | Deprec. Acum. Valor razonable | |
| Edificios | 167.887,60 | (8.394,38) | 186.450,00 | (7.010,52) | 19.946,26 |
| Vehículos | 10.279,60 | (2.055,92) | 8.500,78 | (2.691,91) | (2.414,81) |
| Muebles y enseres | 2.213,40 | (114,84) | 1.724,66 | (34,85) | (408,75) |
| Equipo de oficina | 11.995,25 | (499,80) | 9.563,02 | (449,46) | (2.381,89) |
| TOTAL | | | | | 14.740,81 |

| | | |
|-------------------------------------|---------------------|-----------------|
| Pasivo por impuesto diferido | 14.740,81 * 0,24 | 3.537,79 |
|-------------------------------------|---------------------|-----------------|

| | Valor de adquisición | Deprec. Año 2010 | Valor razonable | Vida útil | Valor residual | Depreciación 31/12/10 |
|--------------------------|----------------------|------------------|-----------------|-----------|----------------|-----------------------|
| Edificios | 167.887,60 | 8.394,38 | 186.450,00 | 25 | 11.187,00 | 7.010,52 |
| Vehículos | 10.279,60 | 2.055,92 | 8.500,78 | 3 | 425,04 | 2.691,91 |
| Muebles y enseres | 2.213,40 | 221,34 | 1.724,66 | 4 | 51,74 | 418,23 |
| Equipo de oficina | 11.995,25 | 1.199,53 | 9.563,02 | 5 | 573,78 | 1.797,85 |

| Costo histórico | Valor razonable | | |
|------------------|-----------------------|-----------------------|--------------------------|
| Deprec. Año 2010 | Depreciación 31/12/10 | Diferencia temporaria | Pasivo por imp. Diferido |
| 8.394,38 | 7.010,52 | (1.383,86) | (332,13) |
| 2.055,92 | 2.691,91 | 635,99 | 152,64 |
| 221,34 | 418,23 | 196,89 | 47,25 |
| 1.199,53 | 1.797,85 | 598,32 | 143,60 |
| TOTAL | | | 11,36 |

Cuentas por cobrar

El concepto de las NIIFS se basa específicamente en expresar toda la información financiera a un valor razonable. En tal virtud de las estimaciones que se realicen deben estar basadas en realidades económicas consistentes, producto de un análisis minucioso.

Se realizó un estudio de antigüedad de saldos, el cual es el siguiente:

| | 1 de Enero de 2010 | | |
|--------------------------|---------------------------|---------------------------------------|---------------------|
| | No deteriorada | Deteriorada (Provisionada) | Total |
| De 0 a 30 días | 2.009.874,56 | | 2.009.874,56 |
| De 31 a 60 días | 567.890,00 | | 567.890,00 |
| De 61 a 90 días | 234.516,78 | | 234.516,78 |
| De 91 a 120 días | 178.909,13 | | 178.909,13 |
| De 121 a 150 días | 29.489,58 | | 29.489,58 |
| Más de 150 días | 12.567,00 | (5.465,48) | 7.101,52 |
| | 3.033.247,05 | (5.465,48) | 3.027.781,57 |

| | 31 de Diciembre de 2010 | | |
|--------------------------|--------------------------------|---------------------------------------|---------------------|
| | No deteriorada | Deteriorada (Provisionada) | Total |
| De 0 a 30 días | 2.345.987,89 | | 2.345.987,89 |
| De 31 a 60 días | 345.145,99 | | 345.145,99 |
| De 61 a 90 días | 55.801,80 | | 55.801,80 |
| De 91 a 120 días | | | - |
| De 121 a 150 días | | | - |
| Más de 150 días | 6.789,34 | (5.465,48) | 1.323,86 |
| | 2.753.725,02 | (5.465,48) | 2.748.259,54 |

| | 31 de Diciembre de 2011 | | |
|--------------------------|--------------------------------|---------------------------------------|---------------------|
| | No deteriorada | Deteriorada (Provisionada) | Total |
| De 0 a 30 días | 1.998.635,67 | | 1.998.635,67 |
| De 31 a 60 días | 256.734,40 | | 256.734,40 |
| De 61 a 90 días | 16.918,15 | | 16.918,15 |
| De 91 a 120 días | | | - |
| De 121 a 150 días | | | - |
| Más de 150 días | 5.465,48 | (5.465,48) | - |
| | 2.277.753,70 | (5.465,48) | 2.272.288,22 |

Partiendo de este estudio, la administración estima que no se debe valorar los saldos al costo amortizado debido a que las cuentas por cobrar se encuentran en los plazos de vencimiento dispuestos por la empresa y que el porcentaje de recuperación de la cartera es del 100%, con excepción de la provisión para cuentas incobrables registrada en el año 2009.

4.3.2. Asientos de ajuste fecha de transición

Asientos de ajuste

| FECHA | DETALLE | DEBE | HABER |
|------------|--|------------|------------|
| 01/01/2011 | 1 | | |
| | Edificios | | 167.887,59 |
| | Vehiculos | | 10.279,60 |
| | Muebles y enseres | | 2.213,40 |
| | Equipo oficina | | 11.995,25 |
| | Deprec. Acum. Edificios | 8.394,38 | |
| | Deprec. Acum. Vehículos | 2.055,92 | |
| | Deprec. Acum. Muebles y enseres | 114,84 | |
| | Deprec. Acum. Equipo de oficina | 499,80 | |
| | Edificios | 186.450,00 | |
| | Vehiculos | 8.500,78 | |
| | Muebles y enseres | 1.724,66 | |
| | Equipo oficina | 9.563,02 | |
| | Utilidades retenidas | | 24.927,56 |
| | (p/r revalorización activos fijos) | | |
| 01/01/2011 | 2 | | |
| | Utilidades retenidas | 10.186,74 | |
| | Deprec. Acum. Edificios | | 7.010,52 |
| | Deprec. Acum. Vehículos | | 2.691,91 |
| | Deprec. Acum. Muebles y enseres | | 34,85 |
| | Deprec. Acum. Equipo de oficina | | 449,46 |
| | (p/r depreciación al 01-01-10 según valor razonable) | | |
| 01/01/2011 | 3 | | |
| | Utilidades retenidas | 3.537,80 | |
| | Pasivos impuestos diferidos | | 3.537,80 |
| | (p/r pasivo imp. Diferido revalorización act.fijos) | | |

| | | | |
|------------|---|-------------------|-------------------|
| | 4 | | |
| 01/01/2011 | Utilidades retenidas | 11.723,00 | |
| | Provisión jubilación patronal | | 9.328,00 |
| | Provisión Desahucio | | 2.395,00 |
| | (p/r jubilación patronal y desahucio al 01-01-10) | | |
| 01/01/2011 | 5 | | |
| | Deprec. Acum. Edificios | 8.394,38 | |
| | Deprec. Acum. Vehículos | 2.055,92 | |
| | Deprec. Acum. Muebles y enseres | 221,34 | |
| | Deprec. Acum. Equipo de oficina | 1.199,53 | |
| | Utilidades retenidas | | 11.871,17 |
| | Deprec. Acum. Edificios | | 7.010,52 |
| | Deprec. Acum. Vehículos | | 2.691,91 |
| | Deprec. Acum. Muebles y enseres | | 418,23 |
| | Deprec. Acum. Equipo de oficina | | 1.797,85 |
| | Utilidades retenidas | 11.918,51 | |
| | (p/r ajuste depreciación acumulada año 2010) | | |
| 01/01/2011 | 6 | | |
| | Pasivos impuestos diferidos | 11,36 | |
| | Utilidades retenidas | | 11,36 |
| | (p/r pasivo imp. Diferido deprec. Año 2010) | | |
| 01/01/2011 | 7 | | |
| | Utilidades retenidas | 5.993,00 | |
| | Provisión jubilación patronal | | 4.652,00 |
| | Provisión Desahucio | | 1.341,00 |
| | (p/r jubilación patronal y desahucio al 31-01-10) | | |
| | SUMA TOTAL | 272.544,98 | 272.544,98 |

4.4. Primera Aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)

Como parte del proceso de adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) en el Ecuador, el 1 de enero de 2009, en cumplimiento con lo dispuesto por la Superintendencia de Compañías, de acuerdo a la resolución No. 08.G.DSC.010 publicado el 31 de diciembre de 2008 ha requerido a las compañías y a los entes sujetos y regulados por la Ley de mercado de valores que adopten las NIIF a partir del 1 de enero de 2011.

A fin de cumplir con la legislación ecuatoriana, Inmotalia S.A. ha adoptado las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) al 1 de enero de 2010.

Las normas son aplicadas retrospectivamente en la fecha de transición y se registran todos los ajustes a los activos y pasivos mantenidos bajo los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador contra el rubro ajustes de primera adopción en el patrimonio.

Hasta el año terminado el 31 de diciembre de 2010, Inmotalia S.A. preparó sus estados financieros de acuerdo con los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador. Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2011, son los primeros estados financieros que Inmotalia S.A. ha preparado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). En la preparación de estos estados financieros bajo NIIF, Inmotalia S.A. ha considerado como fecha de transición el 1 de enero de 2010 y en consecuencia, ha ajustado la información de dicho año de acuerdo con las NIIF.

De acuerdo con la NIIF 1, para elaborar los estados financieros antes mencionados, se han aplicado todas las excepciones obligatorias y algunas exenciones optativas a la aplicación retroactiva de las NIIF.

4.4.1. Reconciliación del estado de situación financiera

- a) La reconciliación entre el estado de situación financiera bajo los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador y las NIIF al 1 de enero de 2010 (fecha de transición a NIIF) se detalla a continuación

| | AL 1 de Enero de 2010 bajo NEC | Ajustes | AL 1 de Enero de 2010 bajo NIIF |
|--------------------------------------|--------------------------------------|------------------|---------------------------------------|
| ACTIVOS | | | |
| ACTIVOS CORRIENTES | | | |
| Bancos | 36.550,02 | | 36.550,02 |
| Cuentas por cobrar comerciales | 3.027.781,57 | | 3.027.781,57 |
| Inventarios | 3.701.150,02 | | 3.701.150,02 |
| Impuestos Anticipados | 29.923,17 | | 29.923,17 |
| Total activos corrientes | 6.795.404,78 | | 6.795.404,78 |
| ACTIVOS NO CORRIENTES | | | |
| Activos fijos netos | 181.310,90 | 14.740,82 | 196.051,72 |
| Total activos no corrientes | 181.310,90 | 14.740,82 | 196.051,72 |
| Total activos | 6.976.715,68 | 14.740,82 | 6.991.456,50 |
| | | | |
| PASIVOS | | | |
| PASIVOS CORRIENTES | | | |
| Cuentas por pagar comerciales | 6.865.140,42 | | 6.865.140,42 |
| Pasivos acumulados | 80.331,88 | | 80.331,88 |
| Total pasivos corrientes | 6.945.472,30 | | 6.945.472,30 |
| PASIVOS NO CORRIENTES | | | |
| Jubilación patronal y Desahucio | - | 11.723,00 | 11.723,00 |
| Pasivos por impuesto diferido | - | 3.537,80 | 3.537,80 |
| Total pasivos no corrientes | - | 15.260,80 | 15.260,80 |
| | | | |
| PATRIMONIO | | | |
| Capital Social | 800,00 | | 800,00 |
| Reserva valuación NIIF | - | 11.203,02 | 11.203,02 |
| Ajustes de primera adopción | - | -11.723,00 | -11.723,00 |
| Utilidades/Pérdidas Retenidas | 30.443,38 | | 30.443,38 |
| Total patrimonio | 31.243,38 | -519,98 | 30.723,40 |
| TOTAL PASIVO + PATRIMONIO | 6.976.715,68 | 14.740,82 | 6.991.456,50 |

Así mismo, la reconciliación de los saldos del estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2010 se presenta a continuación:

| | AL 31 de Diciembre de 2010 bajo NEC | Ajustes | AL 31 de Diciembre de 2010 bajo NIIF |
|--------------------------------------|---|------------------|---|
| ACTIVOS | | | |
| ACTIVOS CORRIENTES | | | |
| Bancos | 43.468,72 | | 43.468,72 |
| Cuentas por cobrar comerciales | 2.748.259,54 | | 2.748.259,54 |
| Inventarios | 3.063.024,55 | | 3.063.024,55 |
| Impuestos diversos | 86.502,19 | | 86.502,19 |
| Total activos corrientes | 5.941.255,00 | - | 5.941.255,00 |
| ACTIVOS NO CORRIENTES | | | |
| Activos fijos netos | 169.439,73 | 14.693,48 | 184.133,21 |
| Total activos no corrientes | 169.439,73 | 14.693,48 | 184.133,21 |
| Total activos | 6.110.694,73 | 14.693,48 | 6.125.388,21 |
| | | | |
| PASIVOS | | | |
| PASIVOS CORRIENTES | | | |
| Cuentas por pagar comerciales | 4.930.307,24 | | 4.930.307,24 |
| Pasivos acumulados | 408.251,18 | | 408.251,18 |
| Total pasivos corrientes | 5.338.558,42 | - | 5.338.558,42 |
| PASIVOS NO CORRIENTES | | | |
| Jubilación patronal y Desahucio | - | 17.716,00 | 17.716,00 |
| Pasivos por impuesto diferido | - | 3.526,44 | 3.526,44 |
| Total pasivos no corrientes | - | 21.242,44 | 21.242,44 |
| | | | |
| PATRIMONIO | | | |
| Capital Social | 800,00 | | 800,00 |
| Reserva valuación NIIF | - | 11.203,02 | 11.203,02 |
| Ajustes de primera adopción | - | -11.723,00 | -11.723,00 |
| Utilidades Retenidas | 771.336,31 | -6.028,98 | 765.307,33 |
| Total patrimonio | 772.136,31 | -6.548,96 | 765.587,35 |
| TOTAL PASIVO + PATRIMONIO | 6.110.694,73 | 14.693,48 | 6.125.388,21 |

4.4.2. Reconciliación del estado de resultados integral

Una reconciliación entre el estado de resultados integral bajo los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador y las NIIF por el año se detalla a continuación:

| | Al 31 de Diciembre de 2010 bajo NEC | Ajustes | Al 31 de Diciembre de 2010 bajo NIIF |
|--|--|------------------|---|
| Ventas netas | 1.961.881,99 | | 1.961.881,99 |
| Costo de ventas | 435.371,94 | | 435.371,94 |
| Utilidad bruta | 1.526.510,05 | - | 1.526.510,05 |
| | | | |
| Gastos de operación: | | | |
| Gastos de administración y ventas | 525.276,87 | 6.040,34 | 531.317,21 |
| Utilidad de operaciones | 1.001.233,18 | | 995.192,84 |
| | | | |
| Otros ingresos (gastos): | | | |
| Gastos financieros | 13.375,94 | | 13.375,94 |
| Otros | 13.375,94 | - | 13.375,94 |
| | | | |
| Utilidad antes de impuesto a la renta | 987.857,24 | - | 981.816,90 |
| Impuesto a la renta | 246.964,31 | | 246.964,31 |
| Impuesto a la renta diferido | - | 11,36 | 11,36 |
| | | | |
| Utilidad neta del ejercicio | 740.892,93 | -6.028,98 | 734.863,95 |

4.4.3. Reconciliación del estado de cambios en el patrimonio neto

La reconciliación del patrimonio bajo Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) y bajo Normas de Información Financiera (NIIF), al 1 de enero y 31 de diciembre de 2010 se detalla a continuación:

| | Saldo al 1 de enero de 2010 | Saldo al 31 de diciembre de 2010 |
|--|--|---|
| Patrimonio NEC | 31.243,38 | 772.136,31 |
| Revaluación Activos fijos | 14.740,82 | 14.740,82 |
| Reconocimiento jubilación y desahucio | -11.723,00 | -11.723,00 |
| Reconocimiento pasivos diferidos | -3.537,80 | -3.537,80 |
| Depreciación acumulada Activos fijos | 0 | -47,34 |
| Pasivos impuesto diferido | 0 | 11,36 |
| Jubilación patronal y desahucio | 0 | -5.993,00 |
| Patrimonio NIIF | 30.723,40 | 765.587,35 |

4.4.4. Reconciliación del estado de flujo de efectivo

La transición a las NIIF no tuvo en efecto en la determinación del saldo final del efectivo y equivalentes de efectivo, excepto por la presentación de las variaciones netas del capital de trabajo, en la determinación de los flujos provistos

Notas a la reconciliación del estado de situación financiera y estado de resultados integral

- Inmotalia S.A. identificó y registró la reserva para jubilación patronal y desahucio.
- Inmotalia S.A. realizó la valuación de los activos fijos con un perito valuador calificado.
- Esta valorización ocasiona el reconocimiento de pasivos por impuestos diferidos.

4.5. Estados financieros aplicados las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) al 31-12-2011, 31-12-2010 y 01-10-2010

Registros contables al 31 de diciembre de 2011

Los registros contables por jubilación patronal, desahucio, depreciación activos y pasivos por impuestos diferidos al 31 de Diciembre de 2011 son los siguientes:

1. Según estudio actuarial realizado la provisión del año 2011 por jubilación es de \$6.037,00; y por desahucio es de \$1.759,00.
2. La depreciación del año 2011 se compone de lo siguiente:

| | | VALOR RAZONABLE | VIDA ÚTIL | VALOR RESIDUAL | DEPREC. AÑO 2011 |
|--------------------|--|------------------------|------------------|-----------------------|-------------------------|
| Edificios | Oficina Ventura Mall | 186.450,00 | 25 | 11.187,00 | 7.010,52 |
| Vehículos | Aveo Azul | 8.500,78 | 3 | 425,04 | 2.691,91 |
| Muebles y enseres | Muebles:2 Escritorios secretarios + Sillón ejecutivo base madera (JC) + Taburete | 867,45 | 4 | 26,02 | 210,36 |
| | Escritorio – Computadora | 356,98 | 4 | 10,71 | 86,57 |
| | Sillon Presidente | 500,23 | 4 | 15,01 | 121,31 |
| Equipos de oficina | Plasma, LCD, DVD | 2.000,00 | 5 | 120,00 | 376,00 |
| | Equipo multifuncional | 1.123,34 | 5 | 67,40 | 211,19 |
| | Teléfonos, equipos, cámaras ETX | 1.567,21 | 5 | 94,03 | 294,64 |
| | Kit electrónico | 1.980,68 | 5 | 118,84 | 372,37 |
| | Cámara de video Handycam | 994,23 | 5 | 59,65 | 186,92 |
| | Teléfonos central telefónica | 1.897,56 | 5 | 113,85 | 356,74 |
| TOTAL | | | | | 11.918,51 |

3. Registro pasivo por impuesto diferido por depreciación activos fijos año 2011.

| Costo histórico | Valor razonable | | |
|-------------------------|------------------------------|------------------------------|---------------------------------|
| Deprec. Año 2011 | Depreciación 31/12/11 | Diferencia temporaria | Pasivo por imp. Diferido |
| 8.394,38 | 7.010,52 | (1.383,86) | (332,13) |
| 2.055,92 | 2.691,91 | 635,99 | 152,64 |
| 1.199,53 | 418,23 | (781,30) | (187,51) |
| 221,34 | 1.797,85 | 1.576,51 | 378,36 |
| TOTAL | | | 11,36 |

Asientos contables al 31 de diciembre de 2011

Los asientos contables al 31 de diciembre de 2011 por jubilación patronal, desahucio, depreciación de activos fijos y pasivos por impuestos diferidos de la empresa Inmotalia S.A son los siguientes:

| FECHA | DETALLE | DEBE | HABER |
|------------|---|------------------|------------------|
| 31/12/2011 | 1 | | |
| | Gasto Jubilación patronal | 6.037,00 | |
| | Gasto por desahucio | 1.759,00 | |
| | Provisión jubilación patronal | | 6.037,00 |
| | Provisión Desahucio | | 1.759,00 |
| | (p/r jubilación patronal y desahucio al 31-12-11) | | |
| 31/12/2011 | 2 | | |
| | Gasto deprec. Edificios | 7.010,52 | |
| | Gasto deprec. Vehículos | 2.691,91 | |
| | Gasto deprec. Muebles y enseres | 418,23 | |
| | Gasto deprec. Equipo de oficina | 1.797,85 | |
| | Deprec. Acum. Edificios | | 7.010,52 |
| | Deprec. Acum. Vehículos | | 2.691,91 |
| | Deprec. Acum. Muebles y enseres | | 418,23 |
| | Deprec. Acum. Equipo de oficina | | 1.797,85 |
| | (p/r depreciación act. Fijos año 2011) | | |
| 31/12/2011 | 3 | | |
| | Pasivos impuestos diferidos | 11,36 | |
| | Impuesto a la renta por pagar | | 11,36 |
| | (p/r pasivo imp. Diferido deprec. Año 2011) | | |
| | TOTAL | 19.725,87 | 19.725,87 |

Estados de Situación Financiera

| | Al 31 de diciembre de | | Al 1 de enero de |
|---|-----------------------|---------------------|---------------------|
| | 2011 | 2010 | 2010 |
| | (US Dólares) | | |
| ACTIVOS | | | |
| ACTIVOS CORRIENTES | | | |
| Caja y bancos y equivalentes (Nota 3) | 39.768,24 | 43.468,72 | 36.550,02 |
| Cuentas por cobrar comerciales (Nota 4) | 2.272.288,22 | 2.748.259,54 | 3.027.781,57 |
| Inventarios (Nota 5) | 2.879.274,66 | 3.063.024,55 | 3.701.150,02 |
| Impuestos Anticipados (Nota 6) | 75.437,24 | 86.502,19 | 29.923,17 |
| Total activos corrientes | 5.266.768,36 | 5.941.255,00 | 6.795.404,78 |
| ACTIVOS NO CORRIENTES | | | |
| Activos fijos netos (Nota 7) | 172.214,70 | 184.133,21 | 196.051,72 |
| Total activos no corrientes | 172.214,70 | 184.133,21 | 196.051,72 |
| Total activos | 5.438.983,06 | 6.125.388,21 | 6.991.456,50 |
| | | | |
| PASIVOS | | | |
| PASIVOS CORRIENTES | | | |
| Cuentas por pagar comerciales (Nota 9) | 4.610.595,89 | 4.930.307,24 | 6.865.140,42 |
| Pasivos acumulados (Nota 10) | 15.669,23 | 408.251,18 | 80.331,88 |
| Total pasivos corrientes | 4.626.265,12 | 5.338.558,42 | 6.945.472,30 |
| PASIVOS NO CORRIENTES | | | |
| Jubilación patronal y Desahucio (Nota 11) | 25.512,00 | 17.716,00 | 11.723,00 |
| Pasivos por impuesto diferido (Nota 8) | 3.515,08 | 3.526,44 | 3.537,80 |
| Total pasivos no corrientes | 29.027,08 | 21.242,44 | 15.260,80 |
| | | | |
| PATRIMONIO | | | |
| Capital Social | 800,00 | 800,00 | 800,00 |
| Reserva valuación NIIF | 11.203,02 | 11.203,02 | 11.203,02 |
| Ajustes de primera adopción | -11.723,00 | -11.723,00 | -11.723,00 |
| Utilidades/Pérdidas Retenidas | 783.410,84 | 765.307,33 | 30.443,38 |
| Total patrimonio | 783.690,86 | 765.587,35 | 30.723,40 |
| TOTAL PASIVO + PATRIMONIO | 5.438.983,06 | 6.125.388,21 | 6.991.456,50 |

Estados de resultados

| | Años terminados al 31 de Diciembre | |
|--|---------------------------------------|---------------------|
| | 2011 | 2010 |
| Ventas netas (Nota 13) | 1.845.632,23 | 1.961.881,99 |
| Costo de ventas | 1.324.167,34 | 435.371,94 |
| Utilidad bruta | 521.464,89 | 1.526.510,05 |
| Gastos de operación: | | |
| Gastos de administración y ventas (Nota 14) | 490.311,12 | 531.317,21 |
| Utilidad de operaciones | 31.153,77 | 995.192,84 |
| Otros ingresos (gastos): | | |
| Gastos financieros | 7.348,31 | 13.375,94 |
| Otros | 7.348,31 | 13.375,94 |
| Utilidad antes de impuesto a la renta | 23.805,46 | 981.816,90 |
| Impuesto a la renta | 5.713,31 | 246.964,31 |
| Impuesto a la renta diferido | 11,36 | 11,36 |
| UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO | 18.103,51 | 734.863,95 |

Estados de cambios en el patrimonio

| | Capital Asignado | Ajustes primera adopción | Utilidades Retenidas | Total |
|---|---------------------|--------------------------------|-------------------------|-------------------|
| | (US Dólares) | | | |
| Saldo al 1 de Enero de 2010 | 800,00 | -519,98 | 30.443,38 | 30.723,40 |
| Utilidad neta del año | | | 734.863,95 | |
| Saldo al 31 de Diciembre de 2010 | 800,00 | -519,98 | 765.307,33 | 765.587,35 |
| Utilidad neta del año | | | 18.103,51 | |
| Saldo al 31 de Diciembre de 2011 | 800,00 | -519,98 | 783.410,84 | 783.690,86 |

Estados de flujos de efectivo

Hoja de trabajo

Año 2010-2009

| | 2010 | 2009 | VARIAC. | OPERAC. | INVERS. | FINAN. |
|---------------------------------|---------------|---------------|----------------|------------------|----------------|---------------|
| ACTIVOS | | | | | | |
| Caja y bancos y equivalentes | 43.468,72 | 36.550,02 | 6.918,70 | | | |
| Cuentas por cobrar comerciales | 2.748.259,54 | 3.027.781,57 | -279.522,03 | -279.522,03 | | |
| Inventarios | 3.063.024,55 | 3.701.150,02 | -638.125,47 | -638.125,47 | | |
| Impuestos Anticipados | 86.502,19 | 29.923,17 | 56.579,02 | 56.579,02 | | |
| Activos fijos | 206.238,46 | 206.238,46 | - | | - | |
| Depreciación acumulada | -22.105,25 | -10.186,74 | -11.918,51 | -11.918,51 | | |
| PASIVOS | | | - | | | |
| Cuentas por pagar comerciales | -4.930.307,24 | -6.865.140,42 | 1.934.833,18 | 1.934.833,18 | | |
| Pasivos acumulados | -408.251,18 | -80.331,88 | -327.919,30 | -327.919,30 | | |
| Jubilación patronal y Desahucio | -17.716,00 | -11.723,00 | -5.993,00 | -5.993,00 | | |
| Pasivos por impuesto diferido | -3.526,44 | -3.537,80 | 11,36 | 11,36 | | |
| PATRIMONIO | | | - | | | |
| Capital Social | -800,00 | -800,00 | - | | | |
| Reserva valuación NIIF | -11.203,02 | -11.203,02 | - | | | |
| Ajustes de primera adopción | 11.723,00 | 11.723,00 | - | | | |
| Utilidades/Pérdidas Retenidas | -765.307,33 | -30.443,38 | -734.863,95 | -734.863,95 | | |
| | | | | -6.918,70 | - | - |

Estados de flujos de efectivo

Hoja de trabajo

Año 2011-2010

| | 2011 | 2010 | VARIAC. | OPER. | INVER. | FINANC. |
|---------------------------------|---------------|---------------|----------------|-----------------|---------------|----------------|
| ACTIVOS | | | | | | |
| Caja y bancos y equivalentes | 39.768,24 | 43.468,72 | -3.700,48 | | | |
| Cuentas por cobrar comerciales | 2.272.288,22 | 2.748.259,54 | -475.971,32 | -475.971,32 | | |
| Inventarios | 2.879.274,66 | 3.063.024,55 | -183.749,89 | -183.749,89 | | |
| Impuestos Anticipados | 75.437,24 | 86.502,19 | -11.064,95 | -11.064,95 | | |
| Activos fijos | 206.238,46 | 206.238,46 | - | | - | |
| Depreciación acumulada | -34.023,76 | -22.105,25 | -11.918,51 | -11.918,51 | | |
| PASIVOS | | | | | | |
| Cuentas por pagar comerciales | -4.610.595,89 | -4.930.307,24 | 319.711,35 | 319.711,35 | | |
| Pasivos acumulados | -15.669,23 | -408.251,18 | 392.581,95 | 392.581,95 | | |
| Jubilación patronal y Desahucio | -25.512,00 | -17.716,00 | -7.796,00 | -7.796,00 | | |
| Pasivos por impuesto diferido | -3.515,08 | -3.526,44 | 11,36 | 11,36 | | |
| PATRIMONIO | | | | | | |
| Capital Social | -800,00 | -800,00 | - | | | |
| Reserva valuación NIIF | -11.203,02 | -11.203,02 | - | | | |
| Ajustes de primera adopción | 11.723,00 | 11.723,00 | - | | | |
| Utilidades/Pérdidas Retenidas | -783.410,84 | -765.307,33 | -18.103,51 | -18.103,51 | | |
| | | | | 3.700,48 | - | - |

Año 2010

| | |
|--|----------------------|
| Ventas | -1.961.881,99 |
| Variación cuentas por cobrar | -279.522,03 |
| Caja recibida de clientes | -2.241.404,02 |
| Costo de ventas | 435.371,94 |
| Variación inventarios | -638.125,47 |
| Compras | -202.753,53 |
| Variación proveedores | 1.934.833,18 |
| Variación deprec. Acumulada | -11.918,51 |
| Caja pagada a proveedores | 1.720.161,14 |
| Otros gastos administrativos y ventas | 531.317,21 |
| Caja pagada a terceros | 531.317,21 |
| Caja pagada a proveedores y terceros | 2.251.478,35 |
| Gastos financieros | 13.375,94 |
| Caja pagada intereses | 13.375,94 |
| Variación impuestos | 56.579,02 |
| Caja recibida por impuestos | 56.579,02 |
| Variación pasivos acumulados | -87.330,35 |
| Caja pagada por pasivos acumulados | -87.330,35 |
| Variación jubilación patronal y desahucio | -5.993,00 |
| Caja pagada por jubilación patronal y desahucio | -5.993,00 |
| Gasto impuesto a la renta e impuesto diferido | 246.952,95 |
| Variación impuesto a la renta | -240.588,95 |
| Variación impuesto diferido e impuesto a la renta | 11,36 |
| Caja pagada por impuesto diferido | 6.375,36 |
| Caja recibida en actividades de operación | -6.918,70 |

Año 2011

| | |
|--|----------------------|
| Ventas | -1.845.632,23 |
| Variación cuentas por cobrar | -475.971,32 |
| Caja recibida de clientes | -2.321.603,55 |
| | |
| Costo de ventas | 1.324.167,34 |
| Variación inventarios | -183.749,89 |
| Compras | 1.140.417,45 |
| Variación proveedores | 319.711,35 |
| Variación deprec. Acumulada | -11.918,51 |
| Caja pagada a proveedores | 1.448.210,29 |
| | |
| Otros gastos administrativos y ventas | 490.311,12 |
| Caja pagada a terceros | 490.311,12 |
| Caja pagada a proveedores y terceros | 1.938.521,41 |
| | |
| Gastos financieros | 7.348,31 |
| Caja pagada intereses | 7.348,31 |
| | |
| Variación impuestos | -11.064,95 |
| Caja recibida por impuestos | -11.064,95 |
| | |
| Variación pasivos acumulados | 151.330,95 |
| Caja pagada por pasivos acumulados | 151.330,95 |
| | |
| Variación jubilación patronal y desahucio | -7.796,00 |
| Caja pagada por jubilación patronal y desahucio | -7.796,00 |
| | |
| Gasto impuesto a la renta e impuesto diferido | 5.701,95 |
| Variación impuesto a la renta | 241.251,00 |
| Variación impuesto diferido e impuesto a la renta | 11,36 |
| Caja pagada por impuesto diferido | 246.964,31 |
| | |
| Caja recibida en actividades de operación | 3.700,48 |

| ESTADO DE ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO (MÉTODO DIRECTO) | | |
|--|---|-------------------|
| | Años terminado al 31 de diciembre de | |
| | 2011 | 2010 |
| 1) Flujo de Efectivo por Actividades Operativas | | |
| Caja recibida de clientes | 2.321.603,55 | 2.241.404,02 |
| Caja pagada a proveedores y terceros | -1.938.521,41 | - 2.251.478,35 |
| Caja pagada intereses | -7.348,31 | -13.375,94 |
| Caja recibida por impuestos | 11.064,95 | -56.579,02 |
| Caja pagada por pasivos acumulados | -151.330,95 | 87.330,35 |
| Caja pagada por jubilación patronal y desahucio | 7.796,00 | 5.993,00 |
| Caja pagada por impuesto diferido | -246.964,31 | -6.375,36 |
| Caja recibida en actividades de operación | -3.700,48 | 6.918,70 |
| | | |
| 2) Flujo de efectivo por Actividades de Inversión | | |
| Adiciones de Propiedad, Planta y Equipo | - | - |
| = Caja usada por Actividades de Inversión | - | - |
| | | |
| 3) Flujo de efectivo por Actividades de Financiamiento | | |
| = Caja usada por Actividades de Financiamiento | - | - |
| | | |
| 4) Aumento en caja y sus equivalentes | -3.700,48 | 6.918,70 |
| Saldo inicial | 43.468,72 | 36.550,02 |
| Saldo final | 39.768,24 | 43.468,72 |

| ESTADO DE ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO (METODO INDIRECTO) | | |
|--|---|-----------------|
| | Años terminado al 31 de diciembre de | |
| | 2011 | 2010 |
| 1) Flujo de Efectivo por Actividades Operativas | | |
| Utilidad Neta del Ejercicio | 18.103,51 | 734.863,95 |
| Ajustes a la utilidad neta | | |
| Depreciación del ejercicio | 11.918,51 | 11.918,51 |
| Variación en las cuentas de activo | | |
| Cuentas por cobrar comerciales | 475.971,32 | 279.522,03 |
| Inventarios | 183.749,89 | 638.125,47 |
| Impuestos Anticipados | 11.064,95 | -56.579,02 |
| Variación en las cuentas de pasivo | | |
| Cuentas por pagar comerciales | -319.711,35 | -1.934.833,18 |
| Pasivos acumulados | -392.581,95 | 327.919,30 |
| Jubilación patronal y Desahucio | 7.796,00 | 5.993,00 |
| Pasivos por impuesto diferido | -11,36 | -11,36 |
| = Caja provista por Actividades de Operación | -3.700,48 | 6.918,70 |
| | | |
| 2) Flujo de efectivo por Actividades de Inversión | | |
| Adiciones de Propiedad, Planta y Equipo | - | - |
| = Caja usada por Actividades de Inversión | - | - |
| | | |
| 3) Flujo de efectivo por Actividades de Financiamiento | | |
| = Caja usada por Actividades de Financiamiento | - | - |
| | | |
| 4) Aumento en caja y sus equivalentes | -3.700,48 | 6.918,70 |
| Saldo inicial | 43.468,72 | 36.550,02 |
| Saldo final | 39.768,24 | 43.468,72 |

Notas a los estados financieros

1. Objetivos de la compañía

La compañía tiene por objeto la realización de proyectos de carácter inmobiliario como son: compra y venta de terrenos, adquisición y venta de inmuebles y departamentos de propiedad horizontal. La compañía podrá realizar todos los actos y contratos permitidos por las leyes ecuatorianas permitidas y que sean necesarios para el logro de sus objetivos.

2. Bases de Presentación

Los presentes estados financieros de Inmotalia S.A al 31 de diciembre de 2011, han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales.

Inmotalia S.A. ha adoptado las normas internacionales de información financiera (NIIF) a partir del 1 de enero de 2011, por lo cual la fecha de transición a estas normas ha sido el año 2010. Los estados financieros han sido reparados sobre la base del costo histórico, con excepción de los beneficios sociales a largo plazo que son valorizados en base a métodos actuariales.

La preparación de los estados financieros requiere que la gerencia efectúe estimaciones, utilice supuestos para la valoración de algunas partidas incluidas en los estados financieros y use su criterio al aplicar las políticas contables en la preparación de los estados financieros y revelaciones que se requiere presentar en los mismos. Aún cuando pueden llegar a diferir de su efecto final, la Gerencia considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias.

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado nuevas normas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que han entrado en vigencia y que Inmotalia S.A. no ha adoptado con anticipación.

Estas son de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

Nuevas normas e interpretaciones

| Norma | Tipo de cambio | Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de: |
|--------------|---|--|
| NIIF 9 | Mejora, reconocimiento y medición de instrumentos financieros | 1 de enero de 2013 |

Mejoras o modificaciones del Comité de Interpretaciones de NIIF

| Norma | Tipo de cambio | Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de: |
|--------------|---|--|
| NIIF 10 | Estados financieros consolidados | 1 de enero de 2013 |
| NIIF 11 | Acuerdo conjuntos | 1 de enero de 2013 |
| NIIF 12 | Declaración de intereses en otras entidades | 1 de enero de 2013 |
| NIIF 13 | Medición del valor razonable | 1 de enero de 2013 |

Inmotalia S.A estima que la adopción de las normas, enmiendas e interpretaciones antes descritas, no tendrán un impacto significativo en los estados financieros en el año de su aplicación inicial.

La moneda utilizada para la preparación y presentación de los estados financieros de Inmotalia S.A. es el dólar de E.U.A., que es la moneda de curso legal en Ecuador.

Políticas contables

Las principales de contabilidad aplicadas en la preparación de los estados financieros son las siguientes:

a) Instrumentos financieros: reconocimiento inicial y mediación posterior

Activos financieros

Reconocimiento y medición inicial

Los activos financieros cubiertos por la NIC 39 se clasifican como: activos financieros al valor razonable con cambios en resultados, préstamos y cuentas por

cobrar, inversiones mantenidas hasta el vencimiento, inversiones financieras disponibles para la venta, o como derivados designados como instrumentos de cobertura en una cobertura eficaz, según corresponda.

Todos los activos financieros se reconocen inicialmente por su valor razonable más los costos de transacción directamente atribuibles, excepto en el caso de los activos financieros que se contabilizan al valor razonable con cambios en resultados.

A la fecha de los estados financieros, Inmotalia S.A. clasifica sus instrumentos financieros activos según las categorías definidas en la NIC 39 como: i) activos de préstamos y cuentas por cobrar. La gerencia determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial. Los aspectos relevantes de esta categoría aplicable a Inmotalia S.A. se describen a continuación:

Medición posterior

Préstamos y cuentas por cobrar

Los préstamos y cuentas por cobrar, son activos financieros con pagos fijos y determinantes que no tienen cotización en el mercado activo. Inmotalia S.A. mantiene en esta categoría al efectivo y equivalentes de efectivo y deudores comerciales. Después del reconocimiento inicial, estos activos financieros se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro de valor. El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición y las comisiones o los costos que son una parte integrante de la tasa de interés efectiva. La amortización de la tasa de interés efectiva se reconoce en el estado de resultados como costo financiero.

Deterioro del valor de los activos financieros

Al cierre de cada periodo sobre el que se informe, Inmotalia S.A. evalúa si existe alguna evidencia objetiva de un activo financiero o un grupo de activos financieros se encuentran deteriorados en su valor. Un activo financiero o un grupo de activos financieros se consideran deteriorados por su valor solamente si existe evidencia objetiva de deterioro de ese valor como resultado de uno o más eventos ocurridos después del reconocimiento inicial del activo (el “evento que causa la pérdida”), y ese evento que causa la pérdida tiene impacto sobre los flujos de efectivo futuros

estimados generados por el activo financiero o el grupo de activos financieros, y ese impacto puede estimarse de manera fiable. La evidencia de un deterioro del valor podría incluir, entre otros, indicios tales como que los deudores o un grupo de deudores se encuentran con dificultades financieras significativas, el incumplimiento o mora de pagos de la deuda por capital o intereses, la probabilidad de que se declaren en quiebra u adopten otra forma de reorganización financiera.

Pasivos financieros

Reconocimiento y medición inicial

Los pasivos financieros cubiertos por la NIC 39 se clasifican como: pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados, préstamos y cuentas por pagar, o como derivados designados como instrumentos de cobertura en una cobertura eficaz, según corresponda. Inmotalia S.A. determina la clasificación de los pasivos financieros al momento del reconocimiento inicial.

A la fecha de los estados financieros, Inmotalia S.A. clasifica sus instrumentos financieros pasivos según las categorías definidas en la NIC 39 como: (i) pasivos por préstamos y cuentas por pagar.

Medición posterior

Préstamos y cuentas por pagar

Inmotalia S.A. mantiene en esta categoría los acreedores comerciales. Después del reconocimiento inicial, los préstamos y las cuentas por pagar se miden al costo amortizado, utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

Las ganancias y pérdidas se reconocen en el estado de resultados cuando los pasivos se dan de baja, así como también a través de amortización, o a través del método de la tasa de interés efectiva. El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición y las comisiones o los costos que sean una parte integrante de la tasa de interés efectiva. La amortización de la tasa de interés efectiva se reconoce como costo financiero en el estado de resultados.

b) Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo corresponden al efectivo en caja, cuentas corrientes bancarias y fondos de inversión a la vista que se registran a su costo histórico, que no difiere significativamente de su valor de realización.

c) Inventarios

La compañía utiliza para costear sus inventarios el método de valoración promedio.

d) Activos fijos

Están registrados por el método de revaluación. El costo de los activos es depreciado de acuerdo con el método de línea recta, en función de los años de vida útil estimada

| | | | VIDA UTIL |
|---------------------------|----------|--|------------------|
| Edificios | 1 | Oficina Ventura Mall | 25,00 |
| | | | |
| Vehiculos | 1 | Aveo Azul | 3,00 |
| | | | |
| Muebles y enseres | 1 | Muebles: Estación Nebula derecha (AA) + 2 Escritorios secretarios + Sillón ejecutivo base madera (JC) + Taburete | 4,00 |
| | 2 | Escritorio - Computadora | 4,00 |
| | 3 | Sillon Presidente | 4,00 |
| | | | |
| Equipos de oficina | 1 | Plasma, LCD, DVD | 5,00 |
| | 2 | Equipo multifuncional | 5,00 |
| | 3 | Teléfonos, equipos, cámaras ETX | 5,00 |
| | 4 | Kit electrónico | 5,00 |
| | 5 | Cámara de video Handycam | 5,00 |
| | 6 | Teléfonos central telefónica | 5,00 |

e) Obligaciones por beneficios post empleo

Inmotalia S.A. mantiene beneficios por concepto de jubilación y desahucio, definidos por las leyes ecuatorianas y se registran con cargo a resultados del ejercicio y su pasivo representa el valor presente de la obligación a la fecha de situación financiera, y que se determina anualmente en base de estudios actuariales realizados por un perito independiente.

f) Participación a trabajadores en las utilidades

La participación a trabajadores se registra en los resultados del año como parte de los costos de personal y se calcula aplicando el 15% sobre la utilidad contable.

g) Impuesto a la renta corriente y diferido

El gasto por impuesto a la renta del año, incluye tanto al impuesto a la renta corriente como el impuesto a la renta diferido.

Los activos y pasivos relacionados al impuesto a la renta (crédito tributario/impuesto por pagar), correspondientes al ejercicio actual y a ejercicios anteriores son medidos por el importe que se estima recuperar o pagar a las autoridades tributarias. Las tasas de impuesto a la renta empleada para la determinación de dichos importes, son las que estuvieron vigentes a la fecha de cierre de cada ejercicio impositivo.

- Los pasivos por impuestos diferidos son reconocidos por las diferencias temporales imponibles.
- Los activos por impuestos diferidos son reconocidos por las diferencias temporales deducibles y pérdidas tributarias de años anteriores sujetas a amortización en el futuro.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos, son medidos a las tasas de impuestos sobre la renta vigentes a la fecha que se estima que las diferencias temporales se reserven, considerando las tasas del impuesto a la renta vigentes establecidas en la Ley de Régimen Tributario Interno, y sus reformas, que en este caso son 24% para el año 2011, 23% para el año 2012 y 22% para el año 2013 en adelante.

h) Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se reconocen cuando es probable que los beneficios económicos asociados a la transacción fluyan a Inmotalia S.A. y el monto de ingreso puede ser medido confiablemente, con independencia del momento en que se genera el pago.

Los ingresos de Inmotalia S.A provienen principalmente de la venta de inmuebles.

Las ventas son reconocidas netas de devoluciones y descuentos, cuando se ha entregado el bien y se han transferido los derechos y beneficios inherentes.

i) Reconocimiento de costo y gastos

El costo de ventas, que corresponde al costo de los productos que comercializa, se registra cuando se entregan los bienes, de manera simultánea al reconocimiento de los ingresos por la correspondiente venta.

Los gastos se reconocen a medida que se devengan, independientemente del momento en que se pagan, y se registran en los periodos con los cuales se relacionan.

3. Caja y bancos y equivalentes de caja y bancos

Para propósitos del estado de flujos de efectivo, caja y bancos y equivalentes de caja y bancos al 31 de Diciembre de 2011, consisten de lo siguiente:

| | 31 de Diciembre de | | Al 1 de enero de 2010 |
|-------------------------------------|---------------------------|------------------|------------------------------|
| | 2011 | 2010 | |
| Caja | 4.237,57 | 5.485,86 | 3.000,00 |
| Banco Internacional Cta. 0620006212 | 3.776,43 | -485,86 | 564,23 |
| Banco Bolivariano Cta. 5075003455 | 31.754,24 | 38.468,72 | 32.985,79 |
| TOTAL | 39.768,24 | 43.468,72 | 36.550,02 |

4. Cuentas por cobrar comerciales

Las cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2011, consiste de lo siguiente:

| | 31 de Diciembre de | | Al 1 de enero de 2010 |
|--------------------------|---------------------------|-------------|------------------------------|
| | 2011 | 2010 | |
| Concel | 19.342,10 | 21.470,10 | 41.470,44 |
| Chaide y chaide | 10.120,30 | 12.120,30 | 32.120,16 |
| PaylessShoesource | 9.020,11 | 12.020,11 | 32.020,64 |
| Icesa S.A. | 10.130,32 | 19.130,32 | 29.130,11 |
| Atame SCP | 2.967,20 | 15.630,67 | 256.300,81 |
| Centro de estética y red | 7.890,32 | 12.480,45 | 12.480,00 |

| | 31 de Diciembre de | | Al 1 de enero de |
|-----------------------------|--------------------|------------|------------------|
| | 2011 | 2010 | 2010 |
| Banco Universal S.A. | 85.789,92 | 91.700,92 | 121.700,89 |
| Banco Pichincha | 45.100,23 | 55.100,23 | 105.100,60 |
| Jaqueline Muñoz | 33.000,40 | 5.000,34 | 10.000,00 |
| Aguas Delgado Jorge | 14.100,20 | 9.460,02 | 9.460,02 |
| Conservatorio Mozarte | 21.200,90 | 8.650,28 | 8.650,28 |
| Frutos Paredes Yolanda | 33.400,43 | 7.840,00 | 7.840,00 |
| Distribuidora de Arte Sosa | 19.100,30 | 7.380,31 | 7.380,31 |
| Rivadeneira Marchan Marcelo | 16.000,00 | 6.270,20 | 6.270,20 |
| Santos Hidalgo María | 13.100,15 | 5.640,48 | 5.640,48 |
| Terán Molina Blanca | 12.400,40 | 5.600,00 | 5.600,00 |
| Vera Pérez Edwin | 4.000,21 | 4.970,28 | 4.970,28 |
| Import&EportImporamansa | 4.100,00 | 35.000,40 | 45.000,00 |
| Durán Marco | 88.611,31 | 15.400,20 | 35.400,76 |
| Genino | 6.095,30 | 25.200,90 | 35.200,80 |
| Cook Antoinette Nancy | 6.980,71 | 33.600,43 | 33.600,00 |
| Castro Alvares Luis | 43.909,34 | 19.100,30 | 29.100,20 |
| Archiaflowers S.A. | 93.152,98 | 16.000,00 | 26.000,00 |
| Zabala Barona María | 31.899,93 | 13.500,45 | 23.500,20 |
| Molina César Augusto | 44.823,12 | 12.400,40 | 22.400,00 |
| Trujillo Moncayo María | 68.889,12 | 200,00 | 11.200,00 |
| Cyade Cía. Ltda. | 4.900,12 | 4.000,21 | 84.000,29 |
| Finas Hierbas | 81.099,24 | 4.600,00 | 34.600,00 |
| La Huaca | 52.892,23 | 88.676,89 | 98.676,89 |
| Bufalos | 18.957,69 | 11.560,78 | 61.561,36 |
| MayFlowers | - | 6.980,71 | 76.980,76 |
| KFC | - | 43.909,34 | 45.909,34 |
| El Español | 45.000,00 | 93.152,98 | 93.452,98 |
| Mimbre y Caneta | - | 31.899,93 | 33.899,93 |
| Unibanco | - | 44.823,12 | 54.823,09 |
| Taty | - | 68.889,12 | 78.889,82 |
| Lee | - | 5.200,12 | 10.200,09 |
| Quito Soho | 49.749,72 | 81.099,24 | 91.099,24 |
| Imaginar | 15.647,12 | 52.892,23 | 62.892,02 |
| Kaleu | - | 13.492,21 | 23.492,92 |
| Digital Photo Express | 4.532,00 | 61.342,34 | - |
| Rafael Iñiguez | 7.896,00 | 61.482,50 | - |
| Ivan Aguas | 337.054,83 | 342.054,83 | - |
| Ex Mozate | 30.933,98 | 31.933,98 | - |
| Gym | 220.549,94 | 228.549,94 | 81.342,73 |
| Activa | 32.594,94 | 34.594,94 | 66.482,50 |
| Nuevo Mozarte | 140.078,20 | 146.272,22 | 389.054,83 |

| | 31 de Diciembre de | | Al 1 de enero de |
|-------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| | 2011 | 2010 | 2010 |
| Benavides Fernando | 116.354,02 | 119.614,94 | 38.933,98 |
| Vargas Luis | 193.686,72 | 221.213,86 | 368.549,94 |
| Jimenez Peña, Marco | 56.123,00 | 359.041,85 | 34.594,94 |
| Vivero Diego | 124.578,65 | 125.578,65 | 246.272,22 |
| Provisión cuentas incobrables | -5.465,48 | -5.465,48 | -5.465,48 |
| | 2.272.288,22 | 2.748.259,54 | 3.027.781,57 |

Durante los años 2011 y 2010, el movimiento de la estimación para cuentas incobrables fue como sigue:

| | 31 de Diciembre de | |
|-----------------|--------------------|----------|
| | 2011 | 2010 |
| Saldo al inicio | 5.465,48 | 5.465,48 |
| Más – Provisión | - | - |
| Saldo al Final | 5.465,48 | 5.465,48 |

La antigüedad de saldo es la siguiente:

| | 1 de Enero de 2010 | | |
|-------------------|---------------------|-------------------------------|---------------------|
| | No deteriorada | Deteriorada (Provisionada) | Total |
| De 0 a 30 días | 2.009.874,56 | | 2.009.874,56 |
| De 31 a 60 días | 567.890,00 | | 567.890,00 |
| De 61 a 90 días | 234.516,78 | | 234.516,78 |
| De 91 a 120 días | 178.909,13 | | 178.909,13 |
| De 121 a 150 días | 29.489,58 | | 29.489,58 |
| Más de 150 días | 12.567,00 | (5.465,48) | 7.101,52 |
| | 3.033.247,05 | (5.465,48) | 3.027.781,57 |

| | 31 de Diciembre de 2010 | | |
|-------------------|-------------------------|-------------------------------|---------------------|
| | No deteriorada | Deteriorada (Provisionada) | Total |
| De 0 a 30 días | 2.345.987,89 | | 2.345.987,89 |
| De 31 a 60 días | 345.145,99 | | 345.145,99 |
| De 61 a 90 días | 55.801,80 | | 55.801,80 |
| De 91 a 120 días | | | - |
| De 121 a 150 días | | | - |
| Más de 150 días | 6.789,34 | (5.465,48) | 1.323,86 |
| | 2.753.725,02 | (5.465,48) | 2.748.259,54 |

| 31 de Diciembre de 2011 | | | |
|--------------------------------|---------------------------|---------------------------------------|---------------------|
| | No deteriorada | Deteriorada (Provisionada) | Total |
| De 0 a 30 días | 1.998.635,67 | | 1.998.635,67 |
| De 31 a 60 días | 256.734,40 | | 256.734,40 |
| De 61 a 90 días | 16.918,15 | | 16.918,15 |
| De 91 a 120 días | | | - |
| De 121 a 150 días | | | - |
| Más de 150 días | 5.465,48 | (5.465,48) | - |
| | 2.277.753,70 | (5.465,48) | 2.272.288,22 |

5. Inventarios

Los inventarios al 31 de Diciembre de 2011, consisten de lo siguiente:

| | 31 de Diciembre de | | Al 1 de enero de 2010 |
|---------------------------------|---------------------------|---------------------|----------------------------------|
| | 2011 | 2010 | |
| Inventarios Casas | 1.125.879,56 | 1.236.798,14 | 1.589.746,49 |
| Inventarios Departamentos | 1.112.136,23 | 1.345.678,45 | 1.548.796,23 |
| Inventarios Locales Comerciales | 641.258,87 | 480.547,96 | 562.607,30 |
| TOTAL | 2.879.274,66 | 3.063.024,55 | 3.701.150,02 |

6. Impuestos anticipados

Los impuestos anticipados al 31 de Diciembre de 2011, consisten de lo siguiente:

| | 31 de Diciembre de | | Al 1 de enero de 2010 |
|------------------------------------|---------------------------|------------------|--------------------------------------|
| | 2011 | 2010 | |
| IVA en compras | 28.453,21 | 18.211,35 | 7.894,23 |
| Retenciones IVA | 6.548,12 | 5.511,70 | 3.456,45 |
| Crédito Tributario | 36.889,44 | 57.885,69 | 17.003,29 |
| Retenciones de Impuesto a la renta | 3.546,47 | 4.893,45 | 1.569,20 |
| | 75.437,24 | 86.502,19 | 29.923,17 |

7. Activos fijos

Los activos fijos al 31 de Diciembre de 2011, consisten de lo siguiente:

| | 31 de Diciembre de | | Al 1 de enero de 2010 |
|--------------------------------------|--------------------|-------------------|-----------------------|
| | 2011 | 2010 | |
| Edificios | 186.450,00 | 186.450,00 | 186.450,00 |
| Vehículos | 8.500,78 | 8.500,78 | 8.500,78 |
| Muebles y enseres | 1.724,66 | 1.724,66 | 1.724,66 |
| Equipos de oficina | 9.563,02 | 9.563,02 | 9.563,02 |
| Total activos | 206.238,46 | 206.238,46 | 206.238,46 |
| Deprec. Acumulada Edificios | -21.031,56 | -14.021,04 | -7.010,52 |
| Deprec. Acumulada Vehículos | -8.075,74 | -5.383,83 | -2.691,91 |
| Deprec. Acumulada Muebles y enseres | -871,30 | -453,08 | -34,85 |
| Deprec. Acumulada Equipos de oficina | -4.045,16 | -2.247,30 | -449,46 |
| Total depreciación acumulada | -34.023,76 | -22.105,25 | -10.186,74 |
| Activo fijo neto | 172.214,70 | 184.133,21 | 196.051,72 |

| | COSTO | DEPRECIACIÓN |
|----------------------------|-------------------|---------------------|
| Saldo al 01-01-2010 | 206.238,46 | 7.010,52 |
| Adiciones | - | 15.094,73 |
| Retiros | - | - |
| Saldo al 31-12-2010 | 206.238,46 | 22.105,25 |
| Adiciones | - | 11.918,51 |
| Retiros | - | - |
| Saldo al 31-12-2011 | 206.238,46 | 34.023,76 |

8. Pasivos por impuesto diferido

El impuesto a la renta diferido se descompone como sigue a continuación:

| | Al | Al | Al 01/01/2010 |
|------------------------|-------------------|-------------------|----------------------|
| | 31/12/2011 | 31/12/2010 | |
| Pasivo diferido | 3.515,08 | 3.526,44 | 3.537,80 |

El pasivo por impuesto diferido se forma de la siguiente manera:

| | | | |
|---|-----------|-----|------------------------|
| | | | 31/12/2011 |
| Revaluación de activos fijos | 14.740,82 | 24% | 3.537,80 |
| Impuesto diferido, depreciación revaluación | 47,34 | 24% | -11,36 |
| Impuesto diferido, depreciación revaluación | 47,34 | 24% | -11,36 |
| | | | <u>3.515,08</u> |

9. Cuentas por pagar comerciales

Las cuentas por pagar al 31 de Diciembre de 2011, consisten de lo siguiente:

| | 31 de Diciembre de | | |
|-----------------------------|----------------------------|----------------------------|------------------------------|
| | 2011 | 2010 | Al 1 de enero de 2010 |
| Uribe &Schwarzkopf | 1.955.456,20 | 1.978.456,20 | 2.235.463,12 |
| Burbano & Montalvo | 655.178,34 | 800.456,89 | 1.154.632,12 |
| Alvarez Bravo Constructores | 910.814,00 | 956.478,12 | 1.923.654,78 |
| RCV Constructora | 1.089.147,35 | 1.194.916,03 | 1.551.390,40 |
| TOTAL | <u>4.610.595,89</u> | <u>4.930.307,24</u> | <u>6.865.140,42</u> |

10. Pasivos acumulados

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010 y 1 de enero de 2010, los pasivos acumulados se formaban de la siguiente manera:

| | 31 de Diciembre de | | |
|---------------------------|---------------------------|--------------------------|------------------------------|
| | 2011 | 2010 | Al 1 de enero de 2010 |
| Provisión 13er. Sueldo | 2.359,00 | 2.250,00 | 1.990,00 |
| Provisión 14to. Sueldo | 1.072,00 | 1.265,00 | 1.560,00 |
| Provisión para vacaciones | 3.811,10 | 47.544,48 | 37.314,44 |
| Impuesto a la renta | 5.713,31 | 246.964,31 | 22.547,68 |
| Utilidades por pagar | 2.713,82 | 110.227,39 | 16.919,76 |
| TOTAL | <u>15.669,23</u> | <u>408.251,18</u> | <u>80.331,88</u> |

11. Jubilación patronal y desahucio

a) Reserva para jubilación patronal

Mediante resolución publicada en el Registro Oficial No. 421 del 28 de enero de 1983, la Corte Suprema de Justicia dispuso que los trabajadores tienen derecho a la jubilación patronal mencionada en el Código del Trabajo, sin perjuicio de la que les

corresponda según la Ley de Seguro Social Obligatorio. De conformidad con lo que menciona el Código de Trabajo, los empleados que por veinticinco años o más hubieren prestado servicios continuada, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores. Adicionalmente, los empleados que a la fecha de su despido hubieren cumplido veinte años y menos de veinticinco años de trabajo continuo tendrán derecho a la parte proporcional de dicha jubilación.

Con fecha 2 de julio de 2001 en el Suplemento al Registro Oficial No. 359 se publicó la reforma al Código del Trabajo, mediante el cual se aprobaron los montos mínimos mensuales por pensiones jubilares.

Al 31 de Diciembre de 2011 y 2010, el saldo de la reserva para jubilación patronal cubre el 100% del valor determinado en el estudio actuarial.

El movimiento de la reserva para jubilación patronal durante los años terminados el 31 de Diciembre, es como sigue:

| | Jubilación Patronal |
|----------------------------------|----------------------------|
| | (US Dólares) |
| Saldo al 1 de Enero de 2010 | 9.328 |
| Provisiones | 4.652 |
| Saldo al 31 de Diciembre de 2010 | <u>13.980</u> |
| Provisiones | 6.037 |
| Saldo al 31 de Diciembre de 2011 | <u><u>20.017</u></u> |

b) Desahucio

De acuerdo con el Código de Trabajo, la Compañía tiene un pasivo contingente por desahucio con los empleados y trabajadores que se separen bajo ciertas circunstancias. Una parte de este pasivo probablemente no será exigible por la separación voluntaria de algunos empleados.

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010 el saldo de la reserva para desahucio cubre el 100% del valor establecido en el estudio actuarial.

El movimiento del desahucio durante los años terminados el 31 de Diciembre, es como sigue:

| | Desahucio |
|----------------------------------|---------------------|
| | (US Dólares) |
| Saldo al 1 de Enero de 2010 | 2.395 |
| Provisiones | 1.341 |
| Saldo al 31 de Diciembre de 2010 | <u>3.736</u> |
| Provisiones | 1.759 |
| Saldo al 31 de Diciembre de 2011 | <u><u>5.495</u></u> |

12. Impuesto a la renta corriente y diferida

Un resumen del impuesto a la renta diferido cargado a resultados es como sigue:

| | 2011 | 2010 |
|----------------------------------|-----------------|-------------------|
| Impuesto a la renta | 5.713,31 | 246.964,31 |
| Impuesto a la renta diferido | -11,36 | -11,36 |
| Gasto impuesto a la renta | 5.701,95 | 246.952,95 |

13. Ingresos

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, los ingresos se formaban de la siguiente manera:

| | 2011 | 2010 |
|---------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Venta Casas | 890.456,00 | 985.632,00 |
| Venta Departamentos | 478.932,12 | 496.325,00 |
| Venta Locales Comerciales | 476.244,11 | 479.924,99 |
| TOTAL | <u>1.845.632,23</u> | <u>1.961.881,99</u> |

14. Gastos

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, los gastos se formaban de la siguiente manera:

| | 2011 | 2010 |
|---|-------------------|-------------------|
| Gasto sueldos y beneficios del personal | 116.182,23 | 105.947,86 |
| Depreciaciones | 11.918,51 | 11.918,51 |
| Gastos por auditoría | 8.900,00 | 8.100,00 |
| Gastos varios | 350.596,56 | 295.123,45 |
| Participación trabajadores | 2.713,82 | 110.227,39 |
| Gastos financieros | 7.348,31 | 13.375,94 |
| TOTAL | 497.659,43 | 544.693,15 |

15. Patrimonio

Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF

Los resultados de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF, se registran en el patrimonio, separada del resto de resultados acumulados y su saldo acreedor no podrá ser distribuido entre los accionistas, no será utilizado para aumentar capital, en virtud que no corresponde a resultados operacionales, motivo por el cual tampoco los trabajadores tendrán derecho a una participación sobre este. De existir un saldo acreedor, este podrá ser utilizado en absorber las pérdidas, o devuelto en caso de liquidación de la compañía.

Conclusiones

Las NIIF'S son el resultado de varios comités que resolvieron la aplicación de una guía para la elaboración de contabilidad dentro de la empresa con el objetivo de que esta información financiera sea útil y práctica tanto en el país que se lo realiza como en cualquier parte del mundo, de esta forma se facilita la comprensión y la toma de decisiones dentro de la empresa.

Las NIIF'S exigen revelaciones de forma clara de los cambios que la empresa ha realizado en el momento de la transición, para conocer el impacto dentro del manejo como del sistema contable.

Las NIIF'S tienen un proceso de aplicación que consiste en diagnosticar y conocer la situación de la empresa; solicita además que se realice una capacitación por una entidad competente a todo el personal que se encuentre involucrado en los aspectos económicos, contables y financieros de la empresa; finalmente se requiere de una evaluación y seguimiento de los cambios implementados.

El proceso de implementación comienza con establecimiento de un balance de apertura basada en la NIIF 1 (Adopción por primera vez) donde se contabilizarán todos los activos, pasivos y el patrimonio, así como, la cancelación de los mismos según contemple la normativa.

Para la implementación de las normas en la Empresa Inmobiliaria Italia Inmotalia se requerirá de cambios en el sistema contable SAFI con respecto al plan de cuentas y a los porcentajes de depreciación y provisiones.

Recomendaciones

Las normas de contabilidad aceptadas internacionalmente permiten a los contadores de esta generación ser muchos más competitivos a nivel mundial por lo que los profesionales en la materia deben tener un completo conocimiento tanto de las NIC'S como de las NIIF'S, es decir, tener un juicio para la preparación contable de la empresa en que laboren.

Es necesario que para una buena implementación se requiera de una instrucción altamente instruida y orientada, pues de esto dependerá el progreso de la empresa en sus futuras operaciones.

Es aconsejable que la capacitación que la empresa realiza a sus empleados sea continuo puesto que, la elaboración de nuevas NIIF'S es constante, y por lo tanto, es imprescindible una actualización anual del tema.

El plan de capacitación que realizará la empresa debe ser de acuerdo al funcionamiento de la misma, de modo que, no interrumpa con las operaciones mercantiles de la entidad.

La empresa Inmobiliaria Italia Inmotalia puede aplicar la metodología desarrollada en esta tesis para su ingreso a las NIIF'S.

Bibliografía

- EFFIO Fernando. Normas Internacionales de Información Financiera. Año 2012.
- TAMAYO Eugenio. Contabilidad. Edición 2008.
- VALDIVIESO Mercedes. Contabilidad General. 5ta Edición.
- WARREN Carl, REEVE James. Contabilidad Administrativa. 8va Edición.
- ZAPATA Jorge. Análisis Práctico y Guía de Implementación de NIIF 2011. 2da Edición.
- ZAPATA Pedro. Contabilidad General. 6ta. Edición.
- ZEBALLOSErly. Contabilidad General. Año 2012.

DOCUMENTOS TÉCNICOS

- Marco Conceptual para Información Financiera NIIF.
- Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF/NIC).
- Resoluciones de la Superintendencia de Compañías sobre implementación de NIIF.

PÁGINAS WEB

- <http://www.fccpv.org>
- <http://www.gestiopolis.com/canales/financiera.com>
- <http://www.iasc.org>.
- <http://www.iasplus.com>
- <http://www.ifrs.org>

Anexo 1.