

Universidad Andina Simón Bolívar

Sede Ecuador

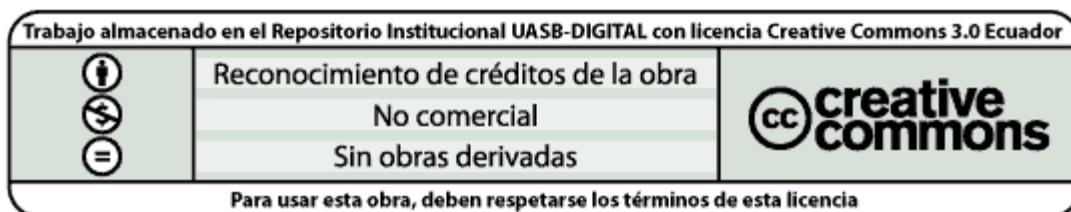
Área de Gestión

Programa de Maestría en Dirección de Empresas

**Impacto de las Normas Internacionales de Información Financiera en las PYMES  
Ecuatorianas**

Mónica Consuelo Calvopiña Robalino

2013



Yo, Mónica Consuelo Calvopiña Robalino, autora de la tesis intitulada **Impacto de las Normas Internacionales de Información Financiera en las PYMES Ecuatorianas** mediante el presente documento dejo constancia de que la obra es de mi exclusiva autoría y producción, que la he elaborado para cumplir con uno de los requisitos previos para la obtención del título de Máster en Dirección de Empresas en la Universidad Andina Simón Bolívar, Sede Ecuador.

1. Cedo a la Universidad Andina Simón Bolívar, Sede Ecuador, los derechos exclusivos de reproducción, comunicación pública, distribución y divulgación, durante 36 meses a partir de mi graduación, pudiendo por lo tanto la Universidad, utilizar y usar esta obra por cualquier medio conocido o por conocer, siempre y cuando no se lo haga para obtener beneficio económico. Esta autorización incluye la reproducción total o parcial en los formatos virtual, electrónico, digital, óptico, como usos en red local y en internet.
2. Declaro que en caso de presentarse cualquier reclamación de parte de terceros respecto de los derechos de autora de la obra antes referida, yo asumiré toda responsabilidad frente a terceros y a la Universidad.
3. En esta fecha entrego a la Secretaría General, el ejemplar respectivo y sus anexos en formato impreso y digital o electrónico.

Quito, 17 de julio del 2013

.....

Mónica Consuelo Calvopiña Robalino

Universidad Andina Simón Bolívar

Sede Ecuador

Área de Gestión

Programa de Maestría en Dirección de Empresas

**Impacto de las Normas Internacionales de Información Financiera en las PYMES  
Ecuatorianas**

Mónica Consuelo Calvopiña Robalino

Tutor: Ing. Belén Sánchez

Quito, julio del 2013

## RESUMEN

El sector inmobiliario de las PYMES objeto del presente estudio, es un sector que en los últimos nueve años se ha consolidado, brindando nuevas oportunidades de inversión. La implementación de las NIIF en las PYMES ecuatorianas genera importantes impactos en la presentación de la información financiera, en temas tributarios, informáticos y en el capital humano, el análisis de los mismos es el tema central de este trabajo.

La metodología de esta investigación está caracterizada por ser exploratoria y explicativa, se trabaja con la información vigente, que presenta anualmente la Superintendencia de Compañías. En el capítulo I se analiza la implementación de las NIIF en las PYMES ecuatorianas y se presenta la situación actual de las PYMES del sector inmobiliario, en el Capítulo II se presenta el análisis de las NIIF más importantes para las PYMES del sector inmobiliario, en el capítulo III se realiza el estudio de los impactos que genera la aplicación de las NIIF en las PYMES ecuatorianas del sector inmobiliario mediante la encuesta a los profesionales involucrados y el análisis financiero de la información de una muestra del sector y para finalizar en el capítulo IV se emiten conclusiones y recomendaciones de los desafíos y oportunidades que brinda la aplicación de las NIIF para la Pyme ecuatoriana en el sector inmobiliario.

## **AGRADECIMIENTO**

Agradezco a Jesús, amigo incondicional.

A mi amada familia por su apoyo.

A mi tutora Ing. Belén Sánchez por su invaluable guía.

Y a la Universidad Andina Simón Bolívar por brindarme la oportunidad de crecer, al igual que a sus valiosos docentes por sus conocimientos y experiencias impartidas en las aulas.

## **DEDICATORIA**

A mi hermosa familia, en especial a mi amado esposo por su respaldo, al futuro ser que sin conocer amo profundamente, a mis padres por su ejemplo de constancia y a mis hermanas por su amor y fe.

A los futuros investigadores que hagan uso del presente trabajo y demás actores del campo académico.

## TABLA DE CONTENIDO

Capítulo I: La implementación de las NIIF en PYMES ecuatorianas y el análisis de las PYMES del sector inmobiliario.....	9
1.1 La definición e historia de las PYMES en el Ecuador.....	9
1.2 Análisis general de las NIIF para las PYMES.....	11
1.3 Las PYMES del sector inmobiliario.....	23
1.3.1 Análisis Financiero del Sector inmobiliario.....	28
Capítulo II: Análisis de las NIIF más importantes para las PYMES del sector inmobiliario.....	33
2.1 Sección 11: Instrumentos financieros básicos.....	33
2.2 Sección 16: Propiedades de Inversión.....	36
2.3 Sección 17: Propiedades, planta y equipo.....	39
2.5 Sección 20: Arrendamientos.....	42
2.6 Sección 27: Deterioro del valor de los activo.....	44
Capítulo III: Estudio de los impactos que genera la aplicación de las NIIFS en Las PYMES ecuatorianas del sector inmobiliario.....	47
3.1 Objetivos de la investigación de campo .....	47
3.2 Metodología de la investigación.....	47
3.3 Tabulación y análisis de la encuesta.....	48
3.4 Resultados de la investigación.....	49
3.5 Comprobación de la Hipótesis.....	71

Capítulo IV: Conclusiones y Recomendaciones.....	75
4.1 Conclusiones.....	75
4.2 Recomendaciones.....	77
Bibliografía.....	79
Anexos.....	81



## **Capítulo I**

### **La implementación de las NIIF en PYMES ecuatorianas y el análisis de las PYMES del sector inmobiliario**

#### **1.1 La Definición e Historia De Las PYMES En El Ecuador**

Existen distintos parámetros para definir una PYME, en muchas jurisdicciones y en todas partes del mundo han desarrollado sus propias definiciones de PYMES y varían de país en país, unos consideran el valor de ventas o el número de empleados. En países desarrollados se considera Pyme a una empresa que factura US \$ 45 millones al año y en Europa a aquellas que tienen mil trabajadores, toda esta metodología para la clasificación adecuada está basada en la realidad económica de un país.

Las PYMES son personas, familias y empresas pequeñas y medianas que atienden las demandas de bienes y servicios internos, existen en todo el mundo y en nuestra economía son factores indispensables de la producción.

La NIIF para las PYMES define a las pequeñas y medianas entidades, como aquellas que:

- No tienen obligación pública de rendir cuentas, y
- Publican estados financieros con propósito de información general para usuarios internos y externos (SRI, instituciones financieras, acreedores, entre otros).

La Comunidad Andina de Naciones (CAN), ha avanzado de manera importante en la conceptualización de las PYMES, donde consideran tres variables: número de empleados, valor bruto de las ventas anuales y de los activos totales.

En nuestro país la Superintendencia de Compañías clasificó a las Pymes en la Resolución No. SC.Q.ICI.CPAIFRS.11.01 del 12 de enero del 2011, según las siguientes características:

1. Activos totales inferiores a 4'000.000,00.
2. Registren ventas brutas anuales menores a 5'000.000,00.
3. Tengan menos de 200 trabajadores personal ocupado. Para este cálculo se tomaría el promedio anual ponderado.

“Las PYMES, especialmente las que orientaron su actividad al ámbito industrial, adquirieron mayor relevancia en el mundo, desde alrededor de las décadas de los 50 y 60 del siglo XX, con el desarrollo de la revolución manufacturera”<sup>1</sup>, en términos generales podemos afirmar que las PYMES a nivel mundial surgen como una respuesta de las principales economías que están en búsqueda de nuevas estrategias para dominar nuevos mercados y ganar nuevos segmentos, esto se refleja en el crecimiento económico de Japón, Alemania, los Tigres del Asia, Canadá y el mismo EEUU.

---

<sup>1</sup> Mauricio Morillo, “Las Pymes ecuatorianas en cifras”; Revista EKOS, Corporación EKOS, Ediecuatorial, 2010, p.24.

“En otros países del mundo, considerando a los miembros del G – 7 como es el caso de Japón existen un promedio de 9,1 millones de pequeñas empresas que generan 67, .2 millones empleos, el promedio de ocupación por empresa es de 7,4 personas. Mientras que en Italia trabajan 5,2 personas por empresa (Emilia Romana).”<sup>2</sup>

En el Ecuador en el 2010, según información de la Superintendencia de Compañías, contamos con 16.137 PYMES, sin contar con una gran cantidad de microempresarios informales que emprende negocios de forma personal, Guayas y Pichincha son las provincias en las que se concentra cerca del 80% de las PYMES.

## **1.2 Análisis General De Las NIIF Para Las PYMES**

El Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) es responsable de la probación de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), incluyendo las Interpretaciones y documentos relacionados.

El IASB también desarrolla y publica una norma separada que pretende que se aplique a los estados financieros en pequeñas y medianas entidades (PYMES).

“Los objetivos de la Fundación IASC son:

- (a) desarrollar, buscando el interés público, un único conjunto de normas contables de carácter global que sean de alta calidad,

---

<sup>2</sup><http://www.eumed.net/libros/2008c/422/ANTECEDENTES%20DE%20LAS%20PYMES%20EN%20EL%20MUNDO.htm>

comprensibles y de cumplimiento obligatorio, que requieran información de alta calidad, transparente y comparable en los estados financieros y en otra información financiera, para ayudar a los participantes en los mercados de capitales de todo el mundo, y a otros usuarios, a tomar decisiones económicas;

(b) Promover el uso y la aplicación rigurosa de esas normas;

(c) Cumplir con los objetivos asociados con (a) y (b), teniendo en cuenta, cuando sea necesario, las necesidades especiales de las pequeñas y medianas entidades y de economías emergentes; y

(d) Llevar a la convergencia entre las normas contables nacionales y las Normas Internacionales de Contabilidad y las Normas Internacionales de Información Financiera, hacia soluciones de alta calidad.”<sup>3</sup>

Estas normas son totalmente independientes de las NIIF completas y contiene un prólogo y 35 secciones detalladas, las NIIF para PYMES son mucho más reducidas que las NIIF completas y se encuentran organizadas por secciones y son simplificaciones con relación a las NIIF completas. La única opción de emplear las NIIF completas están en las Secciones 11 y 12 (supletoriedad opcional de NIC 39 para cuestiones de reconocimiento y medición exclusivamente).

“La emisión de NIIF para las PYMES responde a la necesidad tanto en los países desarrollados como en los de economías emergente: disponer de un

---

<sup>3</sup> NIIF para las PYMES, 2009, pág.10

conjunto común y consistente de normas Internacionales para la elaboración y presentación de Estados Financieros”<sup>4</sup>.

En nuestro país la Superintendencia de Compañías es el ente que está a cargo de la vigilancia y control total de aspectos jurídicos, societarios, económicos, financieros y contables, a continuación una cronología de las decisiones tomadas:

<b>AÑO</b>	<b>RESOLUCION</b>	<b>DECISION</b>
<b>2006</b>	Resolución No. 06.Q.ICI:004 del 21 Agosto 2006, publicada en el RO. 348 DEL 4 Septiembre del mismo año.	Instruyó la adopción de las NIIF a partir de enero del 2009.
<b>2008</b>	Resolución ADM 08199 del 3 de julio 2008 y el Suplemento R.O.	Ratifica la decisión anterior.
<b>2008</b>	Resolución No. 08.G.DSC del 20 de noviembre del 2008.	Se posterga la vigencia de las NIIF y la Superintendencia de Compañías establece un cronograma de aplicación obligatoria en tres grupos.
<b>2010</b>	Resolución No. SC.INPA. UA.G-10.005 de 5 de noviembre del 2101, R.O. 335 de 7 de julio de 2010.	Se establece la clasificación de compañías en el país, en tres grupos.
<b>2011</b>	Resolución No. SC.ICI.CPAIFRS.G.11.001 de 12 de enero 2011.	Se expidió el reglamento para la aplicación de las para las PYMES.

La aplicación de la NIIF para las PYMES se realiza desde el 1 de enero del 2012, considerado como el año de transición al 2011, así lo indica la última resolución del cuadro anterior, además, que como parte del proceso de

<sup>4</sup> Hansen-Holm, Mario, et al. (o Mario Hansen y otros), NIIF Teoría y práctica, Quito, Distribuidora de textos del Pacífico S.A., 2009, p.57.

transición, se establece la obligatoriedad de preparar un cronograma de implementación, el cual debe ser conocido y aprobado por la Junta General de Accionistas. Dicho cronograma debe contener lo siguiente:

- Plan de capacitación
- Plan de implementación

Adicionalmente, la compañía deberá presentar, para el período de transición, lo siguiente:

- Conciliación del patrimonio neto reportado bajo NEC al patrimonio neto bajo NIIF, al 1 de enero y el 31 de diciembre de 2011 (período de transición).
- Conciliación del estado de resultados de 2011, bajo NEC al estado de resultados bajo NIIF.
- Explicación de cualquier ajuste material si lo hubiere al estado de flujos de efectivos de 2011, previamente presentado bajo NEC.

Los ajustes efectuados al inicio y término del periodo de transición serán registrados en los libros contables de la compañía el 1 de enero de 2012 (año de implementación).

A continuación un breve resumen de la NIIF para las PYMES:

NORMA	NIIF PARA LAS PYMES
1. Pequeñas y medianas entidades	✓ Brinda la definición de PYME de acuerdo al IASB.
2. Conceptos y principios generales	✓ Presenta el objetivo de los estados financieros de las PYME. ✓ Establece las características cualitativas de la información para que los estados financieros de las PYME.

NORMA	NIIF PARA LAS PYMES
3. Presentación de estados financieros	<p>Establece que un conjunto de estados financieros completos estará integrado por:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Un estado de situación financiera;</li> <li>- Un estado del resultado integral (que puede presentarse en un único estado o en dos estados separados</li> <li>- Un estado de resultados y un estado del resultado integral);</li> <li>- Un estado de cambios en el patrimonio;</li> <li>- Un estado de flujos de efectivo;</li> <li>- Notas explicativas.</li> </ul>
4. Estado de situación financiera	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ La clasificación entre partidas corrientes y no corrientes, no es requerida en aquellas entidades en los casos que se concluya que un enfoque basado en el orden de liquidez resultaría más adecuado.</li> <li>✓ No existen formatos de presentación obligatorios.</li> </ul>
5. Estado de resultados integrales	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Admite que se presente como un único estado o como dos estados separados.</li> <li>✓ Se requiere que se desagreguen las operaciones discontinuadas.</li> <li>✓ Se debe presentar el subtotal de ganancias y pérdidas, cuando la entidad tenga partidas del otro resultado integral.</li> </ul>
6. Estado de cambios en el patrimonio y estado de resultados y ganancias acumuladas	<p>Muestra todos los cambios en el patrimonio, incluyendo:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- El resultado integral total;</li> <li>- Aportes de los propietarios y retiros;</li> <li>- Distribuciones de dividendos;</li> <li>- Transacciones con acciones.</li> </ul>
7. Estado de flujos de efectivo	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Todas las PYMES deben presentar un estado de flujos de efectivo.</li> <li>✓ Se puede utilizar opcionalmente, para la presentación de las actividades operativas:</li> </ul>

NORMA	NIIF PARA LAS PYMES
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- El método directo; o</li> <li>- El método indirecto.</li> </ul>
8. Notas a los estados financieros	<p>Se requiere la presentación de:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Una declaración de que los estados financieros se ha elaborado cumpliendo con la NIIF para las PYMES;</li> <li>- Un resumen de las políticas contables significativas aplicadas;</li> <li>- Información de apoyo para las partidas presentadas en los estados financieros en el mismo orden en que se presente cada estado y cada partida;</li> <li>- Cualquier otra información a revelar sobre los supuestos clave acerca del futuro y otras causas clave de incertidumbre en las estimaciones efectuadas.</li> </ul>
10. Políticas Contables, Estimaciones y Errores	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Admite no seguir las políticas indicadas por la NIIF para las PYMES cuando ello no sea material.</li> <li>✓ Establece que la definición de políticas contables por parte de la gerencia debe generar información relevante y fiable.</li> <li>✓ Indica una jerarquía para la resolución de cuestiones no previstas.</li> <li>✓ Los cambios de políticas contables se contabilizarán:</li> <li>✓ Si fueran requeridos por la NIIF para las PYMES: de acuerdo a una norma de transición;</li> <li>✓ En los restantes casos: aplicación retroactiva.</li> <li>✓ Los cambios en estimaciones se reconocerán prospectivamente.</li> <li>✓ Cuando se detecten errores, se deberán corregir retroactivamente.</li> </ul>
11. Instrumentos Financieros Básicos	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Se admite que sea reemplazada por NIC 39 (salvo en cuestiones de información a revelar).</li> <li>✓ No se aplica para instrumentos financieros dentro del alcance de la Sección 12 ni de la Sección 22.</li> <li>✓ Activos financieros y pasivos financieros medición inicial:</li> <li>✓ Precio de la transacción (no incluye costos si se mide posteriormente a valor razonable).</li> <li>✓ Activos financieros y pasivos financieros medición posterior:</li> <li>✓ Instrumentos de deuda: costo amortizado (utilizando el método de la tasa efectiva).</li> <li>✓ Instrumentos de patrimonio con cotización: valor razonable con cambios en resultados.</li> <li>✓ Otros: costo (menos deterioro).</li> </ul>
12. Otros Temas relacionados con los	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Admite que sea reemplazada por NIC 39 (salvo en cuestiones de información a revelar).</li> </ul>



NORMA	NIIF PARA LAS PYMES
Instrumentos Financieros	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Se aplica para el tratamiento contable de instrumentos financieros «complejos» (todos los no incluidos en la Sección 11).</li> <li>✓ Presenta las directrices para aplicar contabilidad de coberturas.</li> </ul>
13. Inventarios	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Los inventarios se deberán medir por el menor entre el costo o el valor neto realizable (VNR).</li> <li>✓ Se requiere el empleo de un sistema de costeo completo. El costo de los inventarios incluirá: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Costos de compra;</li> <li>- Los costos de transformación;</li> <li>- Otros costos.</li> </ul> </li> <li>✓ Se admite el uso de técnicas de costeos diferentes.</li> <li>✓ Para valuar el costo, se deberá emplear: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Descarga de inventarios a través de identificación específica o</li> <li>- Hipótesis de flujos de inventarios (cuando no es posible lo anterior), sólo admitiéndose los métodos FIFO o de costo promedio ponderado.</li> </ul> </li> </ul>
14. Inversiones en Asociadas	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Las inversiones en asociadas se medirán usando una de las siguientes opciones: <ul style="list-style-type: none"> <li>- El modelo del costo (menos deterioro);</li> <li>- el método de la participación;</li> <li>- El modelo del valor razonable (MVR).</li> </ul> </li> <li>✓ Si se emplea el modelo del costo (menos deterioro), se deberán medir a valor razonable con cambios en resultados aquellas inversiones en asociadas representadas por instrumentos de patrimonio con cotización pública.</li> <li>✓ Si se emplea el MVR, se usará el modelo del costo (menos deterioro) para las inversiones en asociadas en las que sea impracticable medir el valor razonable con fiabilidad, sin incurrir en un costo o esfuerzo desproporcionado.</li> </ul>
15. Inversiones en Negocios Conjuntos	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Se presentan guías para la contabilización de operaciones bajo control conjunto, activos bajo control conjunto, y entidades bajo control conjunto.</li> <li>✓ Las inversiones en entidades bajo control conjunto se medirán usando una de las siguientes opciones: <ul style="list-style-type: none"> <li>- El modelo del costo (menos deterioro);</li> <li>- El método de la participación;</li> <li>- El modelo del valor razonable (mvr).</li> </ul> </li> <li>✓ Si se emplea el modelo del costo (menos deterioro), se deberán medir a valor razonable con cambios en resultados aquellas inversiones en entidades bajo control conjunto representadas por instrumentos de patrimonio con cotización pública.</li> <li>✓ Si se emplea el MVR, se usará el modelo del costo (menos</li> </ul>

NORMA	NIIF PARA LAS PYMES
	deterioro) para las inversiones en entidades bajo control conjunto en las que sea impracticable medir el valor razonable con fiabilidad, sin incurrir en un costo o esfuerzo desproporcionado.
16. Propiedades de Inversión	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ La medición inicial se realizará por su costo.</li> <li>✓ La medición posterior se hará por su valor razonable, si el mismo puede obtenerse sin esfuerzos desproporcionados.</li> <li>✓ Los cambios en el valor razonable se reconocerán en el resultado.</li> <li>✓ El resto de las propiedades de inversión se tratarán por la Sección.</li> <li>✓ Cuando no se midan a valor razonable con cambios en resultados, la NIIF para las PYMES no exige que se revele dicha medida.</li> </ul>
17. Propiedades, Planta y Equipo	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ La medición inicial se realizará por su costo (excepto los adquiridos bajo arrendamiento financiero).</li> <li>✓ El único modelo admitido para la medición posterior es el costo menos depreciaciones acumuladas y menos deterioros acumulados.</li> <li>✓ La depreciación se realiza a nivel de los componentes significativos de cada partida.</li> <li>✓ Las bases para el cálculo de las depreciaciones se revisarán si existen ciertos indicadores que revelen que podrían haber cambiado.</li> </ul>
18. Activos Intangibles Distintos de la Plusvalía	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Como pauta para su reconocimiento, se requiere que sean identificables (es decir, separables o de base contractual).</li> <li>✓ Su medición inicial será por su costo, el cual estará dado: en adquisiciones separadas: por su costo puro;</li> <li>✓ Los adquiridos en combinaciones de negocios: valor razonable en la fecha de la adquisición;</li> <li>✓ Los incorporados por medio de subvenciones: valor razonable en la fecha en que se la recibe (o se convierte en exigible).</li> <li>✓ No se pueden reconocer gastos de investigación ni de desarrollo.</li> <li>✓ El único modelo admitido para la medición posterior es el costo menos amortizaciones acumuladas y menos deterioros acumulados.</li> <li>✓ Si se puede estimar la vida útil, a los fines del cálculo de la amortización se usará la vida útil definida; caso contrario, se amortizarán en 10 años.</li> </ul>
19. Combinaciones de Negocios y Plusvalía	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Todas las combinaciones de negocios (CN) se contabilizan aplicando el método de la adquisición.</li> <li>✓ El costo de la CN incluye los costos directamente atribuibles a la transacción.</li> <li>✓ Se deberán reconocer los activos identificables adquiridos y</li> </ul>

NORMA	NIIF PARA LAS PYMES
	<p>los pasivos asumidos por su valor razonable.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Se establece un período de la medición que cubre los 12 meses posteriores a la fecha de la adquisición.</li> <li>✓ La plusvalía siempre debe amortizarse, de acuerdo a los lineamientos de la Sección.</li> </ul>
20. Arrendamientos	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Se requiere su clasificación como operativos o financieros.</li> <li>✓ Medición inicial de un arrendamiento financiero:</li> <li>✓ Arrendatario: por el menor entre el valor razonable y el valor descontado de los pagos mínimos del contrato de arrendamiento (se deben activar los gastos de transacción).</li> <li>✓ Arrendador: valor descontado de las cuotas mínimas de arrendamiento por cobrar</li> <li>✓ Medición posterior de un arrendamiento financiero:</li> <li>✓ Arrendatario: de acuerdo a la Sección 17.</li> <li>✓ Arrendador: método del interés efectivo.</li> <li>✓ Arrendamientos operativos Medición:</li> <li>✓ Arrendatario: reconoce un gasto de forma lineal a lo largo del plazo del arrendamiento.</li> <li>✓ Arrendador: reconoce un gasto de forma lineal a lo largo del plazo del arrendamiento, salvo ciertas excepciones; activa los costos iniciales ocasionados por el arrendamiento.</li> <li>✓ Se incluyen requerimientos para el tratamiento contable de operaciones de ventas seguidas de arrendamiento.</li> </ul>
21. Provisiones y Contingencias	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Las provisiones se deben reconocer cuando:</li> <li>✓ provienen de hechos pasados;</li> <li>✓ Son probables;</li> <li>✓ Se pueden medir de manera fiable.</li> <li>✓ Las provisiones deben medirse en base a la mejor estimación, requiriéndose el uso de modelos de flujos de efectivo descontados si el efecto financiero resultase significativo.</li> <li>✓ Las estimaciones deben revisarse en cada fecha de emisión de estados financieros.</li> <li>✓ Los pasivos contingentes deben informarse en caso que sean probables</li> </ul>
22. Pasivos y Patrimonio	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Se establecen guías para la distinción entre pasivo y patrimonio desde la perspectiva de la entidad emisora.</li> <li>✓ Esta distinción deberá efectuarse en base a la sustancia económica de los instrumentos financieros emitidos.</li> <li>✓ En la emisión inicial de instrumentos de patrimonio, estos se medirán por el importe neto de gastos, considerando el efecto fiscal de los mismos.</li> </ul>

NORMA	NIIF PARA LAS PYMES
	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Se presentan pautas para el tratamiento contable de deuda convertible, instrumentos financieros compuestos y similares.</li> <li>✓ Se requiere que las acciones propias en cartera sean tratadas contablemente como una reducción del patrimonio.</li> <li>✓ Se establece que la transferencia de instrumentos de patrimonio entre propietarios que no alteren la relación de control no genera resultados.</li> </ul>
23. Ingresos de Actividades Ordinarias	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Los ingresos de actividades ordinarias se medirán por el valor razonable de la contraprestación recibida (o por recibir).</li> <li>✓ El descuento financiero se utilizará cuando exista una transacción financiera.</li> <li>✓ Se deberá efectuar un análisis de riesgos y beneficios asociados para considerar si la contrapartida es un ingreso. Se presentan indicadores para ello.</li> <li>✓ Los ingresos por prestaciones de servicios se medirán de acuerdo al grado de avance (aunque existen requerimientos para que así sea).</li> <li>✓ Los ingresos provenientes de contratos de construcción se reconocerán, en general, empleando el método del porcentaje de terminación, o también llamado avance de obra que difiere del método por obra terminada.</li> <li>✓ Se presentan guías para el reconocimiento de ingresos por intereses, dividendos y regalías.</li> </ul>
24. Subvenciones del gobierno	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Si no se imponen condiciones de rendimiento futuras específicas sobre los receptores, las subvenciones del gobierno se reconocerán como ingresos cuando los importes de la subvención sean exigibles.</li> <li>✓ Si se imponen condiciones de rendimiento futuras específicas sobre los receptores, las subvenciones se reconocerán como ingresos sólo cuando se cumplan las condiciones de rendimiento establecidas.</li> <li>✓ Las subvenciones recibidas antes de que se satisfagan los criterios de reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias se reconocerán como pasivo.</li> </ul>
25. Costos por Préstamos	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Se considerarán gastos del período, no admitiéndose su capitalización.</li> </ul>
26. Pagos Basados	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Se refiere al tratamiento de todas las transacciones con pagos basados en acciones, incluyendo las que se liquidan con instrumentos de patrimonio, en las que la entidad</li> </ul>

NORMA	NIIF PARA LAS PYMES
en Acciones	adquiere bienes o servicios (incluyendo acciones u opciones sobre acciones); las que se liquidan en efectivo, en las que la entidad adquiere bienes o servicios incurriendo en pasivos, por importes que están basados en el precio (o valor) de instrumentos de patrimonio de la entidad; aquellas en las que la entidad recibe o adquiere bienes o servicios, y los términos del acuerdo proporcionan a la entidad o al proveedor, la opción de liquidar la transacción en efectivo (o con otros activos) o mediante la emisión de instrumentos de patrimonio.
27. Deterioro del Valor de los Activos	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ NIIF para las PYMES incluye este análisis en la Sección 27 y no en la Sección 13.</li> <li>✓ Se incluye menos exigencias en materia de revelaciones, y presenta menos directrices sobre cómo calcular el valor en uso de los activos.</li> <li>✓ Incluye una primera parte destinada a la medición del deterioro de los inventarios, y una segunda parte destinada a la evaluación y medición del deterioro de otros activos.</li> <li>✓ Se deberá evaluar el deterioro si se detectasen ciertos indicios de que pudiera existir (basado en fuentes internas y externas).</li> <li>✓ El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable menos costos de ventas y el valor en uso.</li> </ul>
28. Beneficios a los Empleados	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Se refiere a: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Los beneficios de corto plazo;</li> <li>- Los beneficios posteriores al retiro;</li> <li>- Los beneficios por terminación; y otros beneficios de largo plazo.</li> </ul> </li> <li>✓ Para los beneficios posteriores al retiro establece dos categorías diferentes: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Planes de aportes definidos (PAD);</li> <li>- Planes de beneficios definidos (PBD).</li> </ul> </li> <li>✓ Se establece la necesidad de emplear métodos actuariales para medir la obligación por los PBD.</li> </ul>
29. Impuesto a las Ganancias	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Se establece el método basado en el balance para contabilizar el cargo por impuesto a las ganancias.</li> <li>✓ El método presenta dos componentes: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Cálculo de activos y pasivos por impuestos corrientes;</li> <li>y</li> <li>- El cálculo de activos y pasivos por impuestos diferidos.</li> </ul> </li> <li>✓ Los activos por impuestos diferidos (AID) y pasivos por impuestos diferidos (PID) se reconocen cuando surge una diferencia temporaria, producto de: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Diferencias iniciales entre las bases contables de</li> </ul> </li> </ul>

NORMA	NIIF PARA LAS PYMES
	activos y pasivos diferentes de sus bases fiscales; <ul style="list-style-type: none"> <li>- Diferencias posteriores entre las bases contables de activos y pasivos diferentes de sus bases fiscales;</li> <li>- Cambios en las bases fiscales de activos o pasivos que nunca afectarán el importe en libros de los mismos.</li> </ul>
30. Conversión de la Moneda Extranjera	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Se establece que la moneda en la que se deben expresar las transacciones de una entidad es su moneda funcional.</li> <li>✓ Se admite la presentación de los estados financieros en una moneda diferente de la moneda funcional de la entidad.</li> <li>✓ Se establecen mecanismos de conversión</li> <li>✓ Las diferencias de conversión por operaciones monetarias intragrupo sin probabilidad de cancelación y las que se ponen en evidencia por un proceso de conversión de una inversión neta en el extranjero se reconocen en el otro resultado integral.</li> </ul>
31. Hiperinflación	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Se requiere que cuando el contexto económico de la moneda funcional sea de hiperinflación, los estados financieros se re expresen.</li> <li>✓ Se establece el mecanismo para efectuar la reexpresión en caso que se defina que el contexto es el de una economía hiperinflacionaria.</li> </ul>
32. Hechos Ocurridos después del Período sobre el que se Informa	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Se requiere que los hechos posteriores se contabilicen en la medida que pongan en evidencia circunstancias que existían en la fecha de los estados financieros.</li> <li>✓ Los restantes hechos posteriores se deben revelar, en la medida que sean materiales.</li> </ul>
33. Información a Revelar sobre Partes Relacionadas	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Requiere que se revelen:               <ul style="list-style-type: none"> <li>- Las partes relacionadas de la entidad y las transacciones realizadas con ellas (más los saldos pendientes de dichas transacciones);</li> <li>- Información sobre los beneficios del personal clave de la gerencia.</li> </ul> </li> </ul>
34. Actividades especiales	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Define el tratamiento contable para las siguientes actividades:               <ul style="list-style-type: none"> <li>- Agricultura</li> <li>- Actividades de extracción</li> <li>- Concesión de servicios</li> </ul> </li> </ul>

NORMA	NIIF PARA LAS PYMES
35. Transición a la NIIF para las PYMES	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Presenta las guías para la preparación del estado de situación financiera de apertura por la adopción de la NIIF para las PYMES.</li> <li>✓ Requiere información a revelar específica en el primer juego de estados financieros preparados de acuerdo con la NIIF para las PYMES.</li> </ul>

Las NIIF para las PYMES textualmente establece que las leyes fiscales son específicas de cada jurisdicción y los objetivos de la información financiera con propósito de información general difieren de los objetivos de información sobre ganancias fiscales, adicionalmente, sugiere que para evitar la carga duplicada de información se pueden realizar conciliaciones para llegar a las bases fiscales, como es nuestro caso.

Luego de la emisión inicial de estas NIIF para PYMES el IASB espera proponer modificaciones a estas normas, por lo tanto al igual que las NIIF completas requieren una constante actualización por parte de los profesionales contables, administradores y del organismo de control

### **1.3 Las PYMES Del Sector Inmobiliario**

Entendemos al sector inmobiliario como aquel que se dedica a las siguientes actividades que la Superintendencia de Compañías del Ecuador las clasifica:

- Actividades de agentes inmobiliarios neutrales que garantizan el cumplimiento de todas las condiciones de una transacción inmobiliaria.

- Actividades de agentes y corredores inmobiliarios.
- Administración de bienes inmuebles a cambio de una retribución o por contrato.
- Compra - venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados, como: edificios de apartamentos y viviendas; edificios no residenciales, incluso salas de exposiciones; instalaciones para almacenaje, centros comerciales y terrenos.
- Intermediación en la compra, venta y alquiler de bienes inmuebles a cambio de una retribución o por contrato.

En la crisis financiera y económica del país de 1999, el sector inmobiliario fue uno de los sectores más afectados de la economía con un decremento del 24,9%. En el 2000 y 2002, el PIB de este registró una recuperación como efecto de la dolarización y el incremento de las remesas. El 2007 fue un año de recesión, debido a la reducción del índice de confianza empresarial, la desaceleración en la cartera de crédito de vivienda debido a la incertidumbre del sector financiero y la poca inversión pública. Sin embargo, el Gobierno actual logró duplicar el valor del Bono de Vivienda nueva y mejoramiento, equiparando el Bono Rural y el Bono Urbano. También duplicó el Bono de Mejoramiento de Vivienda Urbana y cuadruplicó en el área rural, adicionalmente, se implementó el Bono de Titulación por USD 200 destinado a financiar la formalización y perfeccionamiento de las escrituras de traspaso de dominio de los inmuebles.



Para el 2008 la situación de la industria inmobiliaria mejoró notablemente, gracias a las inversiones en vivienda, registrando la mayor tasa de crecimiento del 9,53%, con casi 100.000 viviendas, manteniendo la tendencia desde el inicio de la dolarización. Con relación al segundo trimestre de 2007, tuvo un repunte del 21,3%. Posteriormente, el año 2009 marcado por la crisis internacional representó un espacio de recesión para el sector inmobiliario. Los bancos restringieron sus líneas de crédito con lo que algunos proyectos se vieron paralizados, aunque las entidades financieras siguieron prestando. “En el 2010, alrededor de 85.000 personas invirtieron en una casa propia, según la Cámara de la Construcción de Pichincha. Las cifras de APIVE (Asociación de Promotores Inmobiliarios del Ecuador), indican que el total de ventas fue de US \$ 1.700 millones, que se descompone en US \$ 1.140 millones en créditos concedidos entre todos los operadores financieros regulados por la Superintendencia de Bancos y Seguros (SBS) y el Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (BIESS), más un estimado de las diferencias no financiadas y las transacciones realizadas sin financiamiento, así lo confirman los ratios generados por APIVE; el 60% del mercado fue movido por entes privados y cerca del 40% por el estatal, aseguró Jaime Rumba”<sup>5</sup>

El gran actor que dinamizó el sector inmobiliario es el Banco del IESS, que según sus estadísticas el total de operaciones de créditos hipotecarios, desde octubre del 2010 hasta el 16 de mayo del 2011, fue de 11.503 con un

---

<sup>5</sup>Jaime Rumba, “ Análisis Sectorial, sector inmobiliario”: Revista EKOS, Corporación EKOS, Ediecuatorial, 2010, pág.53

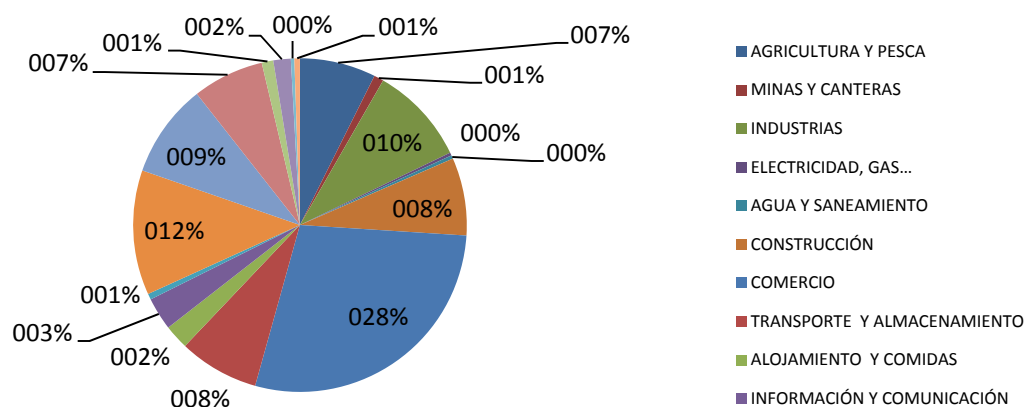
valor total transferido de US \$ 398 millones que corresponde a vivienda terminada, construcción, remodelación y ampliación, y sustitución de hipoteca.

Las Pequeñas y Medianas Empresas del sector inmobiliario son de gran importancia para la economía ecuatoriana de acuerdo a la información proporcionada por la Superintendencia de Compañías, el grupo de las PYMES del sector inmobiliario al 31 de diciembre del 2012 está compuesto por 1.785 empresas registradas, de las cuales 1.242 son pequeñas y 543 son medianas. (Ver Anexo 1).

La importancia de las Pymes del sector inmobiliario se demuestra en el alto crecimiento que han alcanzando, es así que para el año 2011 sus ingresos se establecieron en US \$ 185 millones para las medianas y US \$ 141 millones para las pequeñas empresas. (Ver Anexo 2)

Como podemos observar en el gráfico de compañías pequeñas y medianas por actividades económicas, el sector inmobiliario ocupa el cuarto lugar con una participación del 12,09%.

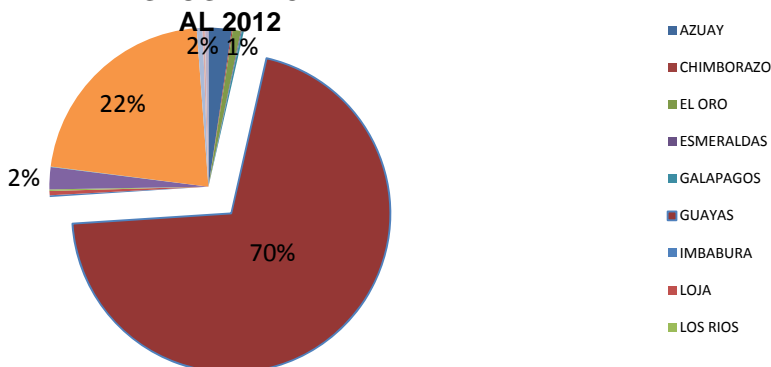
### INFORME ANUAL DE LA SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS DE LAS COMPAÑÍAS PEQUEÑAS Y MEDIANAS POR ACTIVIDAD ECONÓMICA 2011



Fuente: Superintendencia de Compañías  
Elaborado por: Mónica Calvopiña

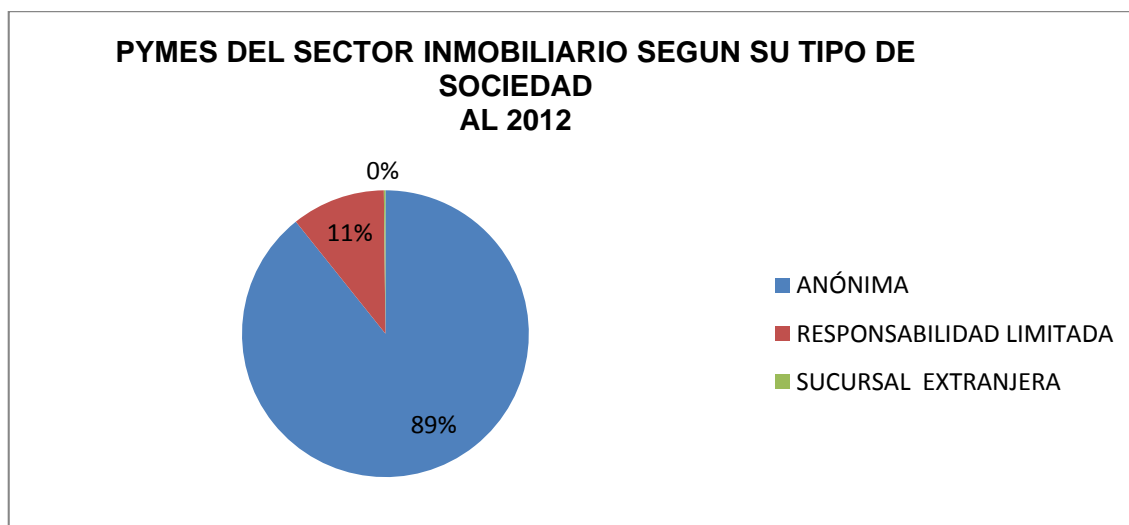
Según el gráfico que a continuación se presenta podemos ver que el 70% de las PYMES del sector inmobiliario en el Ecuador está concentrado en la provincia del Guayas y un 22% en Pichincha y en porcentajes menores en el Azuay, Manabí y el Oro.

### PYMES DEL SECTOR INMOBILIARIO SEGUN SU UBICACION GEOGRAFICA



Fuente: Superintendencia de Compañías  
Elaborado por: Mónica Calvopiña

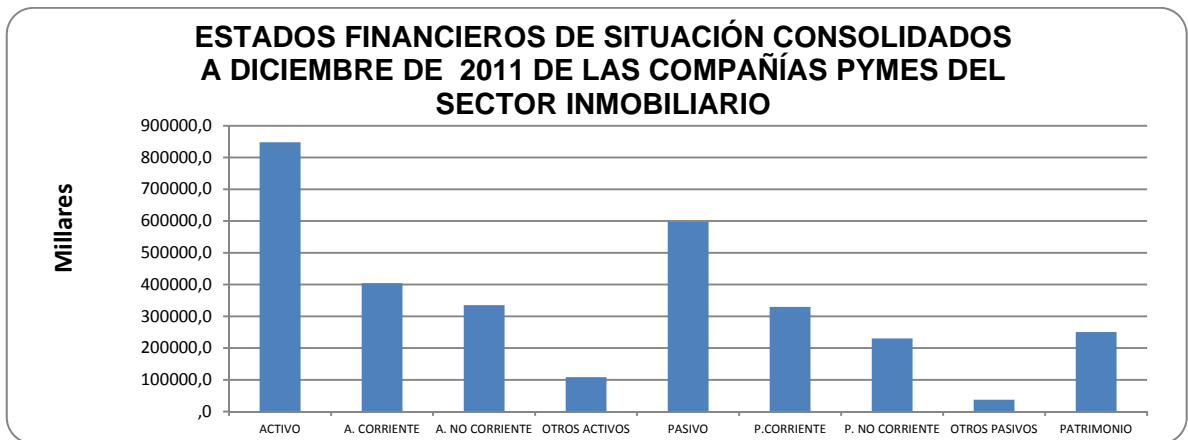
Estas PYMES según, la información de la Superintendencia de Compañías, el 89% se constituyeron en sociedades anónimas y el resto en compañías limitadas y un número pequeño son sucursales extranjeras, como podemos ver en el siguiente gráfico:



**Fuente:** Superintendencia de Compañías  
**Elaborado por:** Mónica Calvopiña

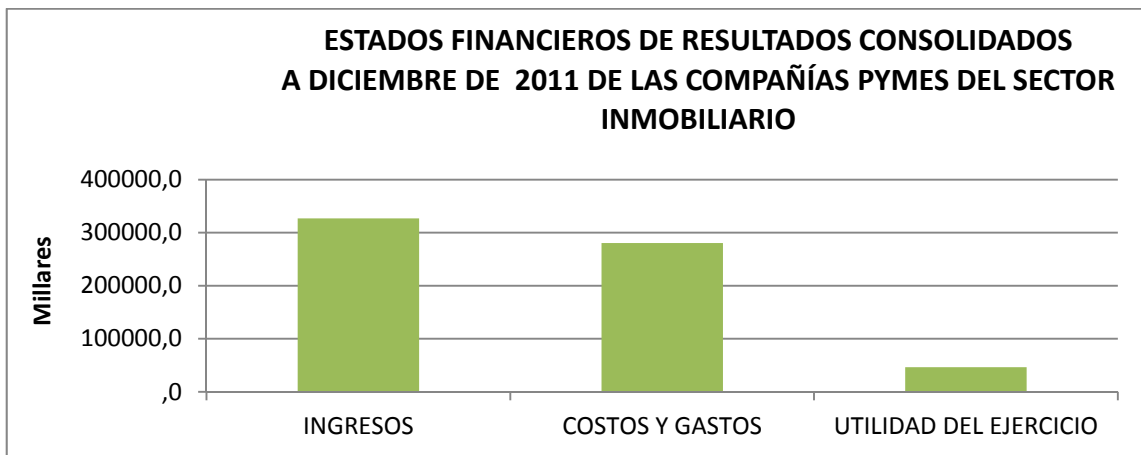
### 1.3.1 Análisis Financiero del Sector inmobiliario

Los resultados financieros del año 2011 demuestran que las PYMES del sector inmobiliario conforman US \$ 847 millones de activos, US \$ 597 millones de pasivos y US \$ 250 millones de patrimonio, la fuente de esta información financiera proviene de la información presentada por las PYMES inmobiliarias supervisadas por la Superintendencia de Compañías.



**Fuente:** Superintendencia de Compañías  
**Elaborado por:** Mónica Calvopiña

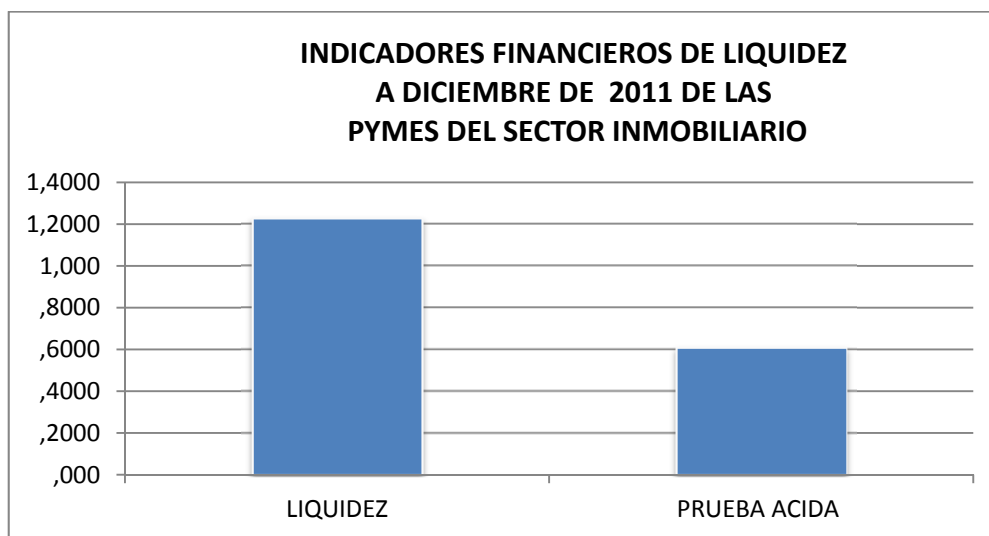
Como podemos observar en el siguiente gráfico los ingresos en el 2011 alcanzaron los US \$326 millones, con utilidades de US \$46 millones, dando como resultado un margen bruto de utilidad del 14,18%. También se concluye que el sector debe invertir en costos y gastos US \$280 millones.



**Fuente:** Superintendencia de Compañías  
**Elaborado por:** Mónica Calvopiña

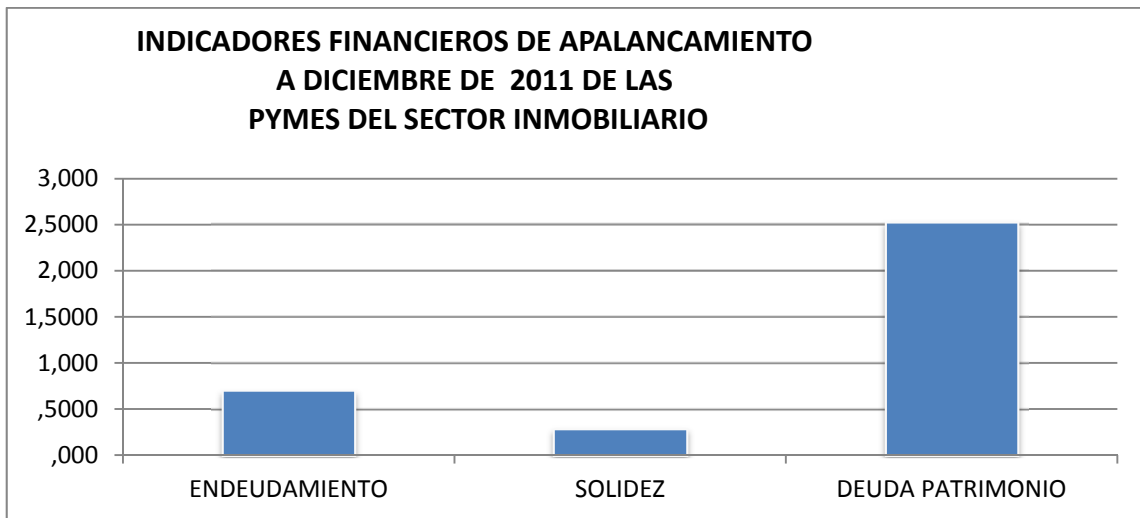
Para evaluar la información financiera se cita los indicadores más representativos del conjunto de ratios de liquidez, apalancamiento, eficiencia y rentabilidad.

La interpretación del índice de liquidez nos dice que por cada US \$1 de pasivo corriente se cuenta con US \$1,22, registra también una prueba ácida de US \$ 0,61 y un capital de trabajo de US \$ 74.461.110.



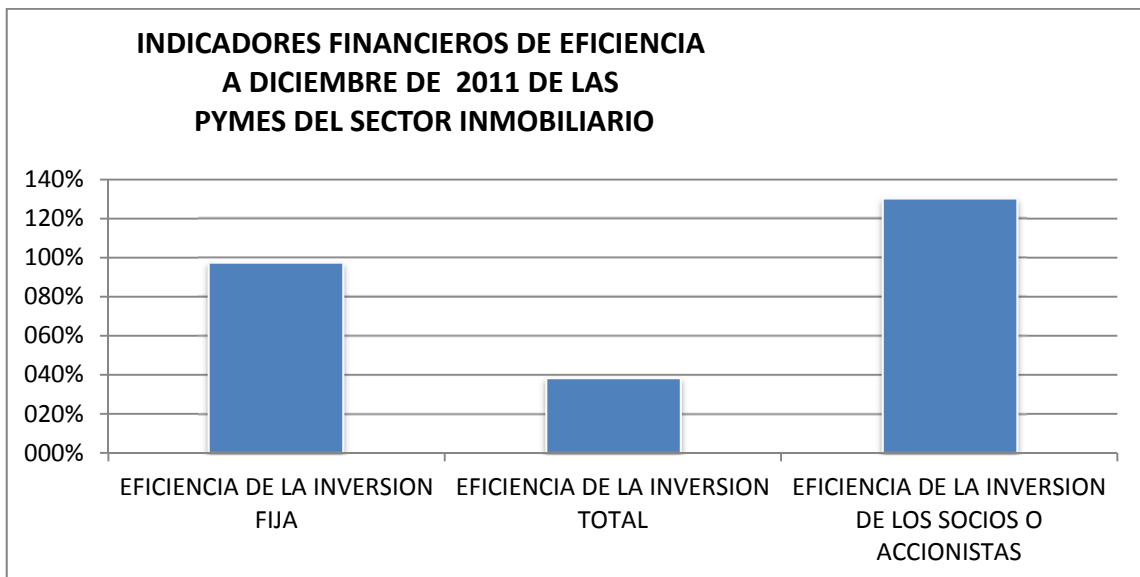
**Fuente:** Superintendencia de Compañías  
**Elaborado por:** Mónica Calvopiña

El siguiente gráfico muestra el grado de participación de los acreedores que es del 70,43% y tiene comprometido su patrimonio 2,95 veces, analizando el endeudamiento desde el punto de vista del sector, éste es sano siempre y cuando se logre un efecto positivo sobre las utilidades, esto es que los activos financiados con deuda, generen una rentabilidad que supere el costo que se paga por los pasivos, para así obtener un margen adicional, que es la contribución al fortalecimiento de las utilidades.



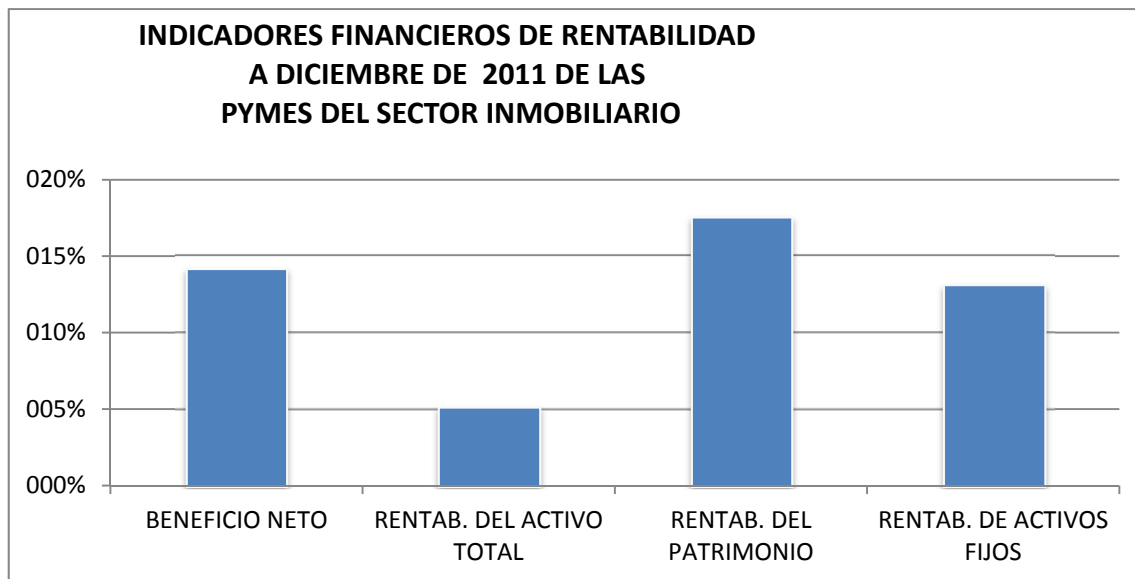
**Fuente:** Superintendencia de Compañías  
**Elaborado por:** Mónica Calvopiña

El siguiente gráfico muestra los indicadores de eficiencia, los mismos que nos permite concluir que el sector en el año de 2011, vendió por cada dólar invertido en activos fijos US \$ 0,96 y por cada dólar invertido en los activos totales la empresa vendió US \$ 0,39.



**Fuente:** Superintendencia de Compañías  
**Elaborado por:** Mónica Calvopiña

El rendimiento obtenido frente al patrimonio bruto fue 17,49%, frente al activo total 5,17% y frente a los activos fijos 13,08%.



**Fuente:** Superintendencia de Compañías  
**Elaborado por:** Mónica Calvopiña



## Capítulo II

### Análisis De Las NIIF Más Importantes Para Las PYMES Del Sector Inmobiliario

#### 2.1 Sección 11: Instrumentos Financieros Básicos

**Definición:** Un instrumento financiero es un contrato que da lugar a un activo financiero de una entidad y a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio de otra.

**Alcance:** Se aplica a los instrumentos financieros básicos y es relevante para todas las entidades. Los instrumentos financieros son:

- Efectivo.
- Depósitos a la vista y depósitos a plazo fijo cuando la entidad es el depositante, por ejemplo, cuentas bancarias.
- Obligaciones negociables y facturas comerciales mantenidas.
- Cuentas, pagarés y préstamos por cobrar y por pagar
- Bonos e instrumentos de deuda similares.
- Inversiones en acciones preferentes no convertibles y en acciones preferentes y ordinarias sin opción de venta.
- Compromisos de recibir un préstamo si el compromiso no se puede liquidar por el importe neto en efectivo.

- Esta sección describe el procedimiento para la medición inicial, la medición posterior, cuándo se debe realizar una baja de un activo financiero y la baja en el pasivo financiero.

**Medición Inicial:** Un activo financiero o un pasivo financiero, se medirá al precio de la transacción incluyendo los costos de transacción excepto en la medición inicial de los activos y pasivos financieros que se miden al valor razonable con cambios en resultados excepto si el acuerdo constituye, en efecto, una transacción de financiación.

Ejemplo una compra a plazos mayor de un año con cuotas mensuales, estas cuotas incluyen intereses, por lo tanto el valor de la cuenta por cobrar se deberá medir al valor presente descontado la tasa de interés implícita.

**Medición Posterior:** Al final de cada periodo sobre el que se informa, una entidad medirá los instrumentos financieros de la siguiente forma, sin deducir los costos de transacción en que pudiera incurrir en la venta u otro tipo de disposición los instrumentos de deuda que se clasifican como activos corrientes o pasivos corrientes se medirán al importe no descontado del efectivo u otra contraprestación que se espera pagar o recibir a menos que el acuerdo constituya, en efecto, una transacción de financiación. Si el acuerdo constituye una transacción de financiación, la entidad medirá el instrumento de deuda al valor presente de los pagos futuros descontados a una tasa de interés de mercado para un instrumento de deuda similar.

Los instrumentos financieros medidos al costo o al costo amortizado se tienen que valorar por deterioro al final de cada período de presentación de reportes. Las pérdidas por deterioro se reversan, si la cantidad de la pérdida por deterioro disminuye y la disminución se puede relacionar de manera objetiva con un evento ocurrido después que se reconoció la pérdida de deterioro.

Cuando se usa el valor razonable se usa la siguiente jerarquía:

- Precio cotizado para un activo idéntico en un mercado activo.
- Precio de una transacción reciente y
- Una técnica de valuación.

#### **Baja en cuentas de un activo financiero**

Una entidad dará de baja en cuentas un activo financiero solo cuando:

- Expiren o se liquiden los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero.
- La entidad transfiera sustancialmente a terceros todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero.
- La entidad, a pesar de haber conservado algunos riesgos y ventajas inherentes a la propiedad significativos, ha transferido el control del activo a otra parte, y éste tiene la capacidad práctica de vender el activo en su integridad a una tercera parte no relacionada y es capaz de ejercer

esa capacidad unilateralmente y sin necesidad de imponer restricciones adicionales sobre la transferencia.

### **Baja en cuentas de un pasivo financiero**

Una entidad solo dará de baja en cuentas un pasivo financiero (o una parte de un pasivo financiero) cuando se haya extinguido, esto es, cuando la obligación especificada en el contrato haya sido pagada, cancelada o haya expirado.

## **2.2 Sección 16: Propiedades De Inversión**

Las propiedades de inversión son propiedades (terrenos, edificios, o partes de un edificio o ambos), que mantiene un dueño o el arrendatario bajo un arrendamiento financiero para obtener rentas, plusvalía o ambas y no para:

- Su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, o para fines administrativos o
- Su venta en el curso normal de las operaciones.

Las propiedades de inversión generan flujos de efectivo que son en gran medida independientes de los procedentes de otros activos poseídos por la entidad. Esto distingue a las propiedades de inversión de las ocupadas por el propietario.

**Alcance:** Solo las propiedades de inversión cuyo valor razonable se puede medir con fiabilidad si costo o esfuerzo desproporcionado, y en un

contexto de negocio en marcha se contabilizan de acuerdo a esta sección por su valor razonable con cambios en resultados.

Todas las demás propiedades de inversión se contabilizan como propiedades, planta y equipos.

### **Medición y reconocimiento inicial**

Una entidad medirá las propiedades de inversión por su costo en el reconocimiento inicial. El costo de una propiedad de inversión comprada comprende su precio de compra y cualquier gasto directamente atribuible, tal como honorarios legales y de intermediación, impuestos por la transferencia de propiedad.

En el caso de que la propiedad, (edificio), sirva para arriendo y ocupe una parte el arrendatario, debe estimarse si la proporción ocupada por el arrendatarios es relevante como para desagregar el valor correspondiente como propiedad planta y equipo

### **Información a revelar:**

Una entidad revelará la siguiente información para todas las propiedades de inversión contabilizadas por el valor razonable con cambios en resultados:

1. Los métodos e hipótesis significativos aplicados en la determinación del valor razonable de las propiedades de inversión.
2. La medida en que el valor razonable de las propiedades de inversión

(como han sido medidas o reveladas en los estados financieros), está basado en una tasación hecha por un tasador independiente que tenga una capacidad profesional reconocida y una experiencia reconocida y un experiencia reciente en la localidad y categoría de la propiedad de inversión objeto de la valoración. Si no hubiera habido esta valoración, este hecho también se revelará.

3. La existencia e importe de las restricciones a la realización de las propiedades de inversión al cobro de los ingresos y recursos obtenidos por su disposición.
4. Las obligaciones contractuales para adquisición, construcción o desarrollo de propiedades de inversión, o por concepto de reparaciones, mantenimiento o mejoras.
5. Una conciliación del importe en libros de las propiedades de inversión al inicio y al final del periodo, mostrando por separado:
  - Adiciones, revelando por separado las procedentes de adquisiciones a través de combinaciones de negocios.
  - Ganancias o pérdidas netas de los ajustes al valor razonable.
  - Transferencias a propiedades, planta y equipo cuando no haya disponible una medición fiable del valor razonable que no lleve un costo o esfuerzo desproporcionado.
  - Traspasos de propiedades hacia o desde inventarios, o bien hacia o desde propiedades ocupadas por el dueño.

- Otros cambios.

De acuerdo con la Sección 20, el dueño de las propiedades de inversión incluirá la información a revelar correspondiente al arrendador sobre los arrendamientos en los que haya participado. Una entidad que mantenga una propiedad de inversión en arrendamiento financiero u operativo incluirá la información revelada por el arrendador para los arrendamientos operativos que haya realizado.

### **2.3 Sección 17: Propiedades, Planta y Equipo**

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

- Se mantienen para su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, para arrendarlos a terceros o con propósitos administrativos, y
- Se esperan usar durante más de un periodo.

**Las propiedades, planta y equipo no incluyen:**

- Los activos biológicos relacionados con la actividad agrícola
- Los derechos mineros y reservas minerales tales como petróleo, gas natural y recursos no renovables similares.

**Reconocimiento:** la entidad reconocerá el costo de un elemento de propiedades, planta y equipo como un activo si, y solo si:

- Es probable que la entidad obtenga los beneficios económicos futuros asociados con el elemento, y
- El costo del elemento puede medirse con fiabilidad.

**Información a revelar:** Una entidad revelará la siguiente información:

1. Las bases de medición utilizadas para determinar el importe en libros bruto.
2. Los métodos de depreciación utilizados.
3. Las vidas útiles o las tasas de depreciación utilizadas.
4. El importe en libros bruto y la depreciación acumulada (agregadas las pérdidas por deterioro del valor acumuladas) tanto al principio como al final del periodo sobre el que se informa.
5. Una conciliación entre los importes en libros al principio como al final del periodo sobre el que se informa, que muestre por separado:
  - Adiciones
  - Disposiciones
  - Adquisiciones a través de combinaciones de negocios
  - Transferencias a propiedades de inversión si se encuentra disponible una medición fiable del valor razonable.
  - Pérdidas por deterioro del valor reconocidas o revertidas en el resultado.
  - Depreciación
  - Otros cambios.

La entidad también revelará lo siguiente:

- La existencia e importes en libros de las propiedades, planta y equipos a cuya titularidad la entidad tiene alguna restricción o que



está pignorada como garantía de deudas.

- El importe de los compromisos contractuales para la adquisición de propiedades, planta y equipo.

Para determinar la vida útil de un activo, una entidad deberá considerar todos los factores siguientes:

- La utilización prevista del activo. El uso se evalúa por referencia a la capacidad o al producto físico que se espere del mismo.
- El desgaste físico esperado, que dependerá de factores operativos tales como el número de turnos de trabajo en los que se utilizará el activo, el programa de reparaciones y mantenimiento, y el grado de cuidado y conservación mientras el activo no está siendo utilizado.
- La obsolescencia técnica o comercial procedente de los cambios o mejoras en la producción, o de los cambios en la demanda del mercado de los productos o servicios que se obtienen con el activo.
- Los límites legales o restricciones similares sobre el uso del activo, tales como las fechas de caducidad de los contratos de arrendamiento relacionados.

#### **Método de depreciación:**

Una entidad seleccionará un método de depreciación que refleje el patrón con arreglo al cual espera consumir los beneficios económicos futuros

del activo. Los métodos posibles de depreciación incluyen el método lineal, el método de depreciación decreciente y los métodos basados en el uso, como por ejemplo el método de las unidades de producción.

## 2.4 Sección 20: Arrendamientos

Un tema fundamental en la contabilización de arrendamientos es la clasificación de estos en las categorías de arrendamiento financiero o arrendamiento operativo. En el siguiente cuadro podemos ver las diferencias entre estos dos arrendamientos:

Arrendamiento Financiero	Arrendamiento Operativo
Transferencia sustancial de todos los riesgos y ventajas de la propiedad.	No hay transferencia sustancial de todos los riesgos y ventajas de la propiedad.
Transferencia de la propiedad al final del término de arrendamiento.	No hay transferencia de la propiedad al final del término del arrendamiento.
Opción para comprar el activo al precio que se espera que se ejerza.	No hay opción para comprar el activo al precio que se espera que se ejerza.
El valor presente de los pagos mínimos de arrendamiento es equivalente a todo el valor razonable del activo.	El valor de los pagos mínimos de arrendamiento difiere sustancialmente del valor razonable del activo.
Naturaleza del activo arrendado, únicamente adecuado para el arrendatario.	Puede haber varios usuarios del activo.

**Alcance:** Esta sección trata la contabilización de todos los arrendamientos, distintos de:

- Los arrendamientos para la exploración o uso de minerales (Sección 34 Actividades Especiales)
- Los acuerdos de licencias para conceptos como películas, grabaciones en video, obras de teatro Sección 18 Activos intangibles distintos de Plusvalía).
- La medición de inmuebles mantenidos por arrendatarios que se contabilicen como propiedades de inversión Sección 16 Propiedades de Inversión).
- Medición de activos biológicos mantenidos por arrendatarios bajo arrendamientos financieros (Sección 34).
- Los arrendamientos que puedan dar lugar a una pérdida para el arrendador o el arrendatario como consecuencia de cláusulas contractuales que no estén relacionadas con cambios en el precio del activo arrendado.
- Los arrendamientos operativos que son onerosos.

**Información a Revelar:** Un arrendatario revelará la siguiente información sobre los arrendamientos financieros.

- Para cada clase de activo el importe en libros neto al final del periodo en el que se informa.
- El total de pagos mínimos futuros del arrendamiento al final del

periodo sobre que se informa, para cada uno de los siguientes periodos: hasta un año, entre uno y cinco años, más de cinco años.

- Una descripción general de los acuerdo de arrendamiento significativo del arrendatario donde se incluirán por ejemplo: Información sobre cuotas contingentes por arrendamientos, opciones por renovación adquisición y cláusulas de revisión, subarrendamientos.
- Un arrendatario revelará la siguiente información sobre los arrendatarios operativos:
  - El total de pagos por arrendamiento mínimo futuros, derivados de contratos de arrendamiento operativo no cancelables, para cada uno de los siguientes periodos: un año, entre uno y cinco años, más de cinco años.
  - Pagos por arrendamiento reconocido como gasto.
  - Una descripción general de los acuerdos de arrendamiento significativo del arrendatario donde se incluirá por ejemplo: Información sobre cuotas contingentes por arrendamiento, opciones por renovación o adquisición y clausulas de revisión, subarrendamientos.

## **2.7 Sección 27: Deterioro Del Valor De Los Activos**

**Alcance:** Esta norma debe ser aplicada en la contabilización de los deterioros de valor tanto de propiedades planta y equipo como de activos intangibles e inventarios.

**Definiciones importantes:**

- ✓ **Pérdida por Deterioro:** es la cantidad en que excede el importe en libros de un activo a una unidad generadora de efectivo a su importe recuperable.
- ✓ **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 de uso.
- ✓ **Valor de uso:** es el valor presente de los flujos futuros de efectivo estimados que se espera obtener de un activo o unidad generadora de efectivo.
- ✓ **Valor en libros:** es el importe por el que se reconoce un activo, una vez deducidas la depreciación o amortización acumuladas y las pérdidas por deterioro del valor acumuladas.

La entidad evaluará, en cada fecha de cierre de balance si existe algún indicio de deterioro del valor de algún activo o unidad generadora de efectivo. Si existe tal indicio, la entidad estimará el importe recuperable de dichos activos.

**Información a Revelar:**

Una entidad revelará, para cada clase de activos la siguiente información:

- El importe de las pérdidas por deterioro del valor reconocidas en el resultado durante el periodo y la partida o partidas del estado del resultado integral (y del estado de resultados, si se presenta) en las que esas pérdidas por deterioro del valor estén incluidas.
- El importe de las reversiones de pérdidas por deterioro del valor reconocidas en el resultado del periodo y la partida o partidas del estado del resultado integral (y del estado de resultados, si se presenta) en que tales pérdidas por deterioro del valor se revirtieron.
- Inventarios.
- Propiedades, plantas y equipos (incluidas las propiedades de inversión contabilizadas por el método del costo).
- Plusvalía.
- Activos intangibles diferentes de la plusvalía.
- Inversiones en asociadas.
- Inversiones en negocios conjuntos.

## **Capítulo III**

### **Estudio De Los Impactos Que Genera La Aplicación De Las NIIF En Las PYMES Ecuatorianas Del Sector Inmobiliario**

#### **3.1 Objetivos De La Investigación De Campo**

Investigar los impactos de las NIIF en las PYMES del sector inmobiliario, mediante una investigación de campo en la toma de decisiones, en los aspectos tributarios, en los sistemas tecnológicos y en el capital humano.

#### **3.2 Metodología De La Investigación**

La metodología del presente trabajo está caracterizada por ser exploratoria y explicativa, se trabajará con la información vigente, que presenta anualmente la Superintendencia de Compañías, para el cálculo de la muestra se han determinado la población o universo de estudio: 1.453 PYMES inmobiliarias.

Para la recopilación de la información se empleó la encuesta como técnica primaria mediante su instrumento más utilizado, el cuestionario, en el cual se plantearon las preguntas necesarias para cumplir con los objetivos de la investigación. En vista que se conoce el tamaño del universo, se utiliza la

siguiente fórmula para cálculo de la muestra que es para universos finitos.

$$n = \frac{Z^2 * p * q * N}{(N - 1) * e^2 + Z^2 * p * q}$$

**n = 90**

Donde	Valor
<b>Z:</b> Correspondiente al nivel de confianza elegido	1,96
<b>p:</b> Grado de aceptación	0,50
<b>q:</b> Grado de rechazo	0,50
<b>e:</b> Error máximo	0,10
<b>N:</b> Tamaño de la población	1.453

### 3.3 Tabulación y análisis de la encuesta

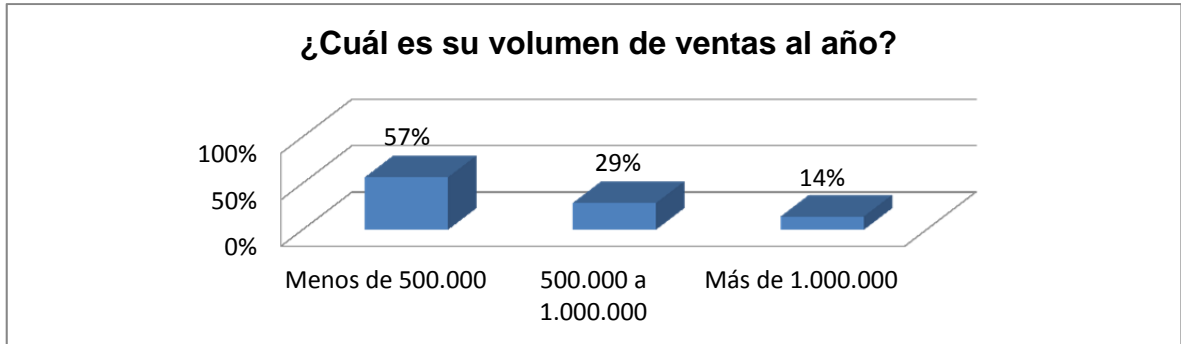
Para seleccionar la muestra de 90 se procedió a enviar a las 1.453 empresas, mediante el correo electrónico, las direcciones electrónicas fueron proporcionadas por la Dirección De Investigación Y Estudios, Intendencia Nacional De Gestión Estratégica de de la Superintendencia de Compañías y se escogió a las que respondieron y para completar este número se aplicó aleatoriamente encuestas telefónicas todas dirigidas a profesionales, contadores públicos y administradores de las PYMES del sector inmobiliario, esta actividad se desarrolló en el mes de septiembre y octubre del 2012.



### 3.4 Resultados De La Investigación

Los resultados a la encuesta realizada son los siguientes:

#### Pregunta 1:

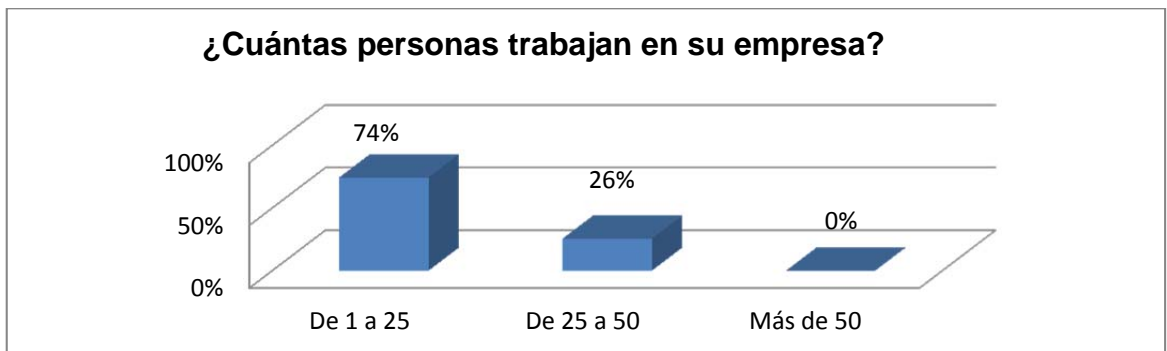


**Fuente:** Investigación de Campo

**Elaborado por:** Mónica Calvopiña

El 57% de PYMES encuestadas venden hasta 500.000, con lo que podemos establecer que la muestra está correcta porque pertenecen a las directrices establecidas para que la Superintendencia de Compañías la considere como PYME, la siguiente pregunta también lo confirma.

#### Pregunta 2:

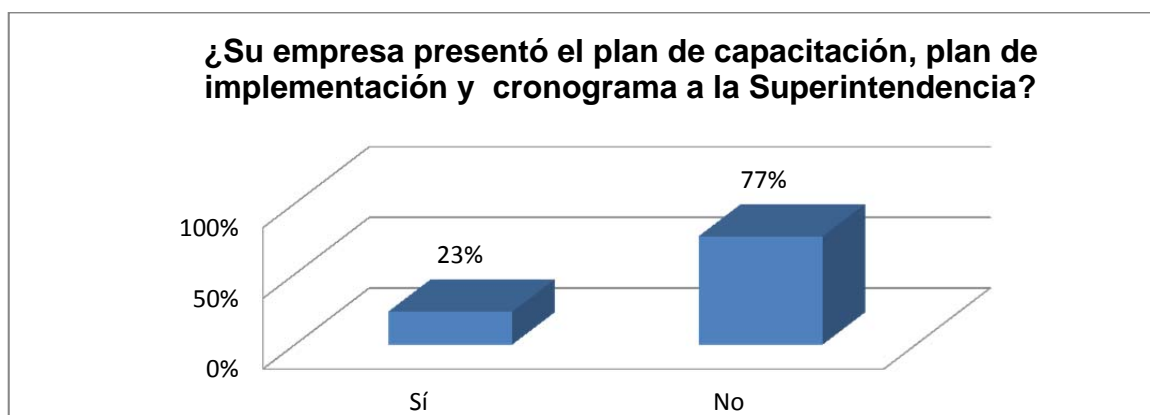


**Fuente:** Investigación de Campo

**Elaborado por:** Mónica Calvopiña

Las PYMES que fueron encuestadas en su gran mayoría son aquellas que no poseen más de 25 empleados, la Pyme Ecuatoriana es, como en todo el mundo, la protagonista del desarrollo empresarial, económico y social de un país, cabe recalcar que en “Ecuador, el 90% del total de las empresas registradas son pequeñas y medianas, que estas generan el 65% de plazas de trabajo y que además representan el 25% del PIB no petrolero”<sup>6</sup>.

### Pregunta 3:



Fuente: Investigación de Campo

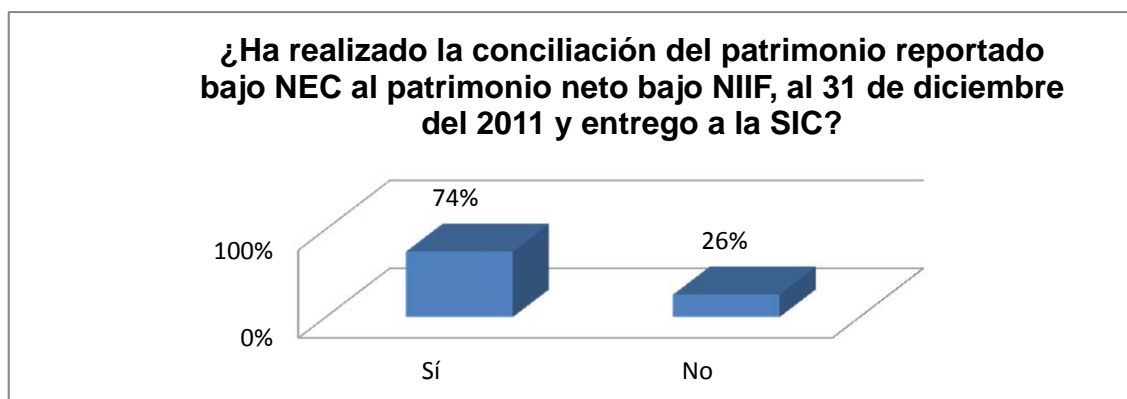
Elaborado por: Mónica Calvopiña

Las PYMES del sector inmobiliario no demuestran cumplimiento con la Superintendencia de Compañías, en la presentación del plan de capacitación, plan de implementación y cronograma y las que lo hicieron no cumplieron en las fechas establecidas, la Superintendencia en el 2013 aplicará las sanciones económicas correspondientes, que afectarán a las empresas, y este es un reflejo del poco compromiso de la gerencia para la implementación de las

<sup>6</sup>Morillo Mauricio, “Las Pymes ecuatorianas en cifras”; en Revista EKOS PYMES 2010, p.14.

NIIFS, la Superintendencia debería comunicar calendarios y referirse a multas previamente para evitar notificaciones.

#### Pregunta 4:

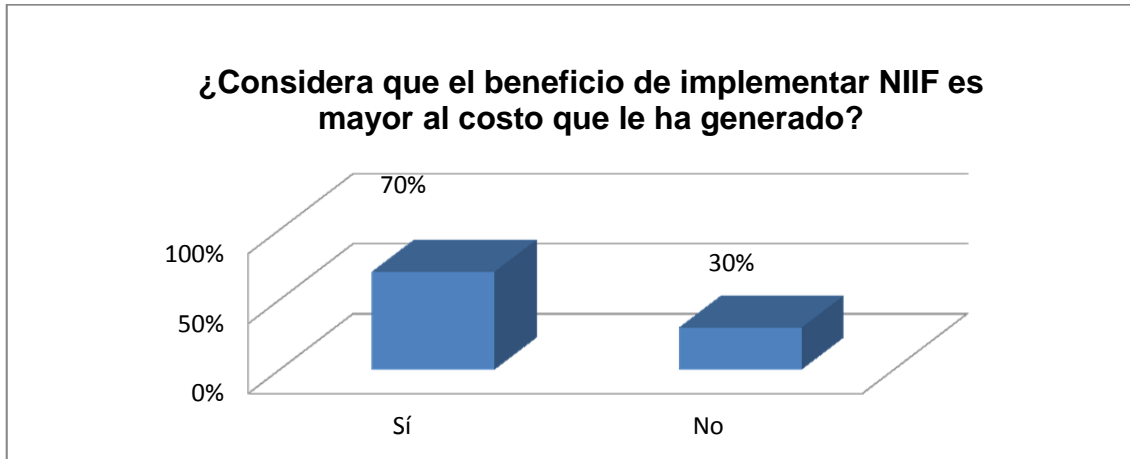


**Fuente:** Investigación de Campo

**Elaborado por:** Mónica Calvopiña

El 74% tiene la conciliación del patrimonio entregado a la Superintendencia de Compañías, todavía es un margen alto el que sigue incumpliendo, esto también es una consecuencia de la poca preparación de los líderes empresariales y del organismo de control ya que debería planificarse capacitaciones masivas a este tercer bloque, considerado el más vulnerable de las PYMES por no contar con los recursos necesarios para invertir en expertos y por la poca experiencia incluso en la aplicación de NEC.

### Pregunta 5:

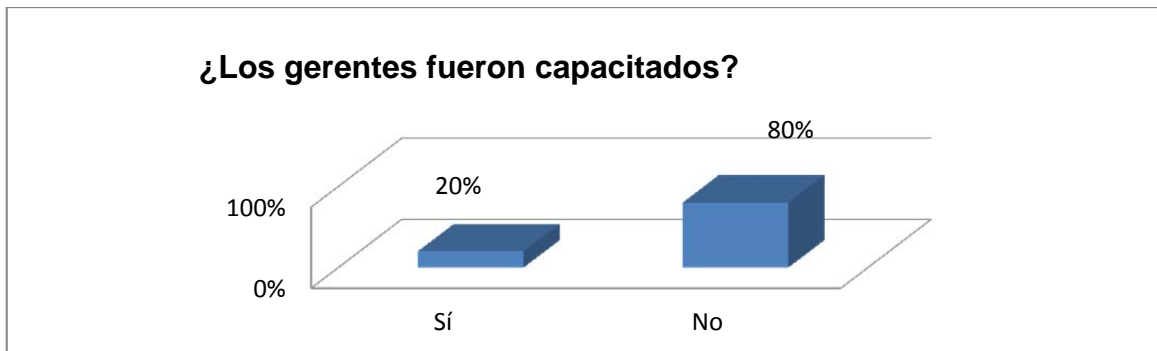


Fuente: Investigación de Campo

Elaborado por: Mónica Calvopiña

El 70% considera que el beneficio de implementar las NIIF es mayor al costo invertido para la implementación, esta percepción de los encuestados es limitante puesto que los beneficios concretos frente al costo se medirán en estos años considerando también que las NIIF para PYMES advierten que si el costo perjudicara de manera sustancial se omitirán.

### Pregunta 6:

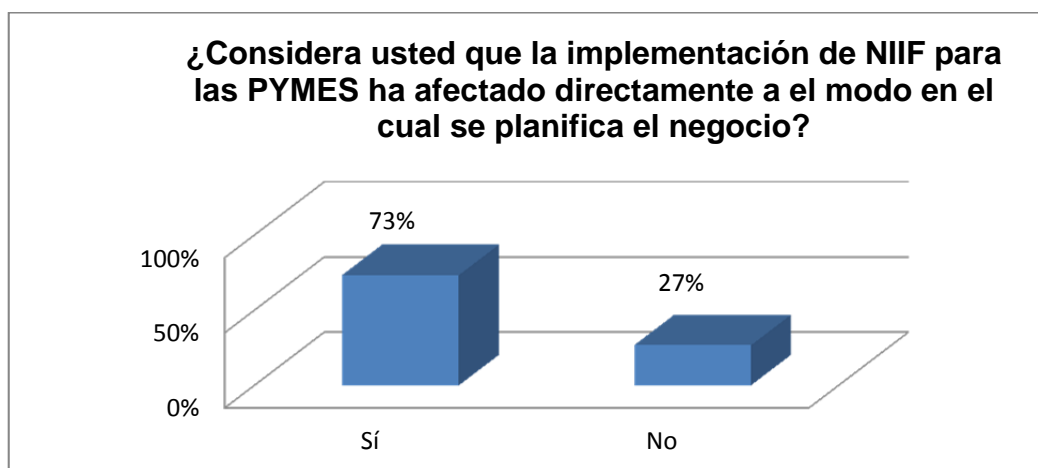


Fuente: Investigación de Campo

Elaborado por: Mónica Calvopiña

Existe un nivel bajo en la capacitación de la gerencia con un 20%, lo que demuestra el bajo compromiso y la poca conciencia del impacto de las NIIF en muchas decisiones y en varios temas de planeación estratégica de las compañías como son: políticas de dividendos, políticas de distribución de utilidades, pagos basados en desempeño, políticas de tesorería, presupuestos, sistemas de información gerencial.

### Pregunta 7:

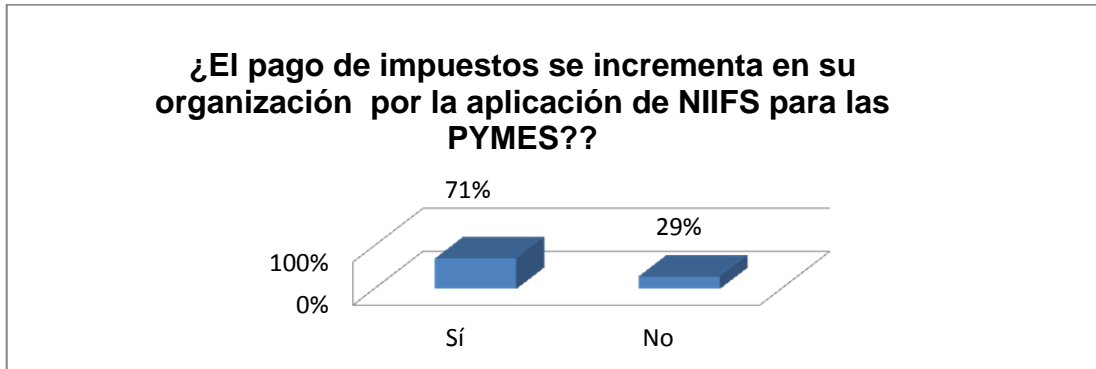


**Fuente:** Investigación de Campo

**Elaborado por:** Mónica Calvopiña

El 73% de encuestados afirma que la implementación de las NIIF afecta el modo de planificar el negocio por ello la alta gerencia y las instancias del Gobierno necesitan entrenarse apropiadamente para afrontar los nuevos retos y ejercer una supervisión efectiva del plan de implementación de las NIIF.

### Pregunta 8:

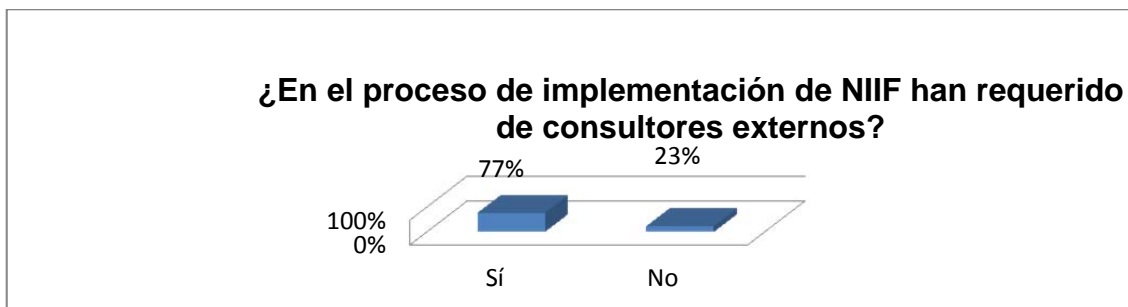


**Fuente:** Investigación de Campo

**Elaborado por:** Mónica Calvopiña

El 71% afirma que la aplicación de NIIF aumenta el pago de impuestos, aunque es difícil predecir en este momento los efectos, es al menos cierto que la tendencia internacional para promover la transparencia institucional empujarán a las autoridades a aceptar el marco de las NIIF como una base sólida para determinar la base imponible con el impuesto a la renta, pero el SRI hasta el momento no se ha pronunciado, por ello se tendrá que realizar, las conciliaciones correspondientes para cumplir con la ley tributaria.

### Pregunta 9:

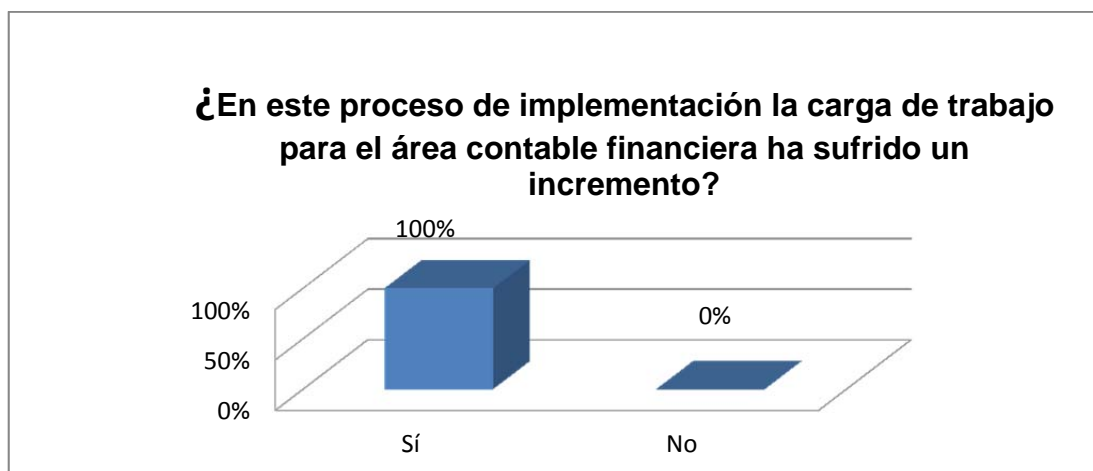


**Fuente:** Investigación de Campo

**Elaborado por:** Mónica Calvopiña

El 77% de PYMES han sido asistidas, para este proceso de implementación de las NIIF, por firmas auditoras, es necesario ejecutar los planes y cumplir con los cronogramas para continuar con el proceso y continuar con esta asesoría puesto que la transición tan solo es el inicio de un proceso complejo de implementación.

**Pregunta 10:**

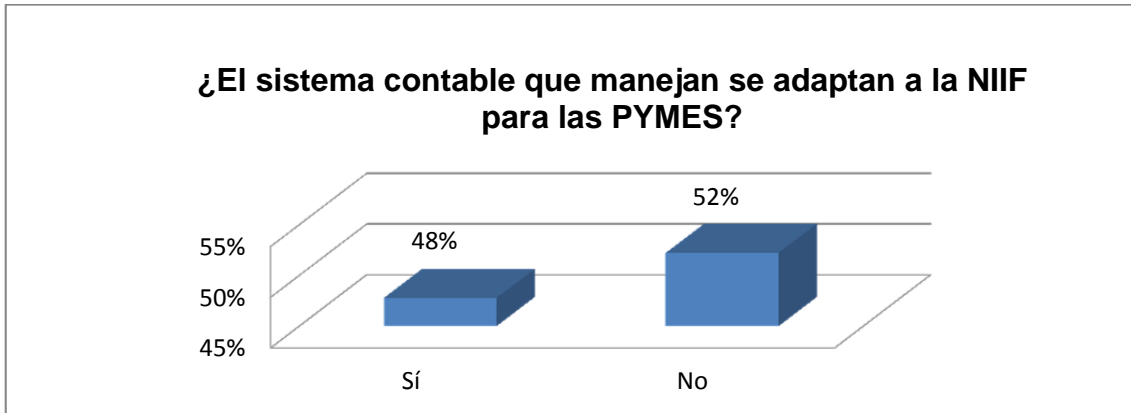


**Fuente:** Investigación de Campo

**Elaborado por:** Mónica Calvopiña

El 100% afirma un incremento en la carga de trabajo para el área contable, este resultado es relativo con el tiempo y dinero invertido en la capacitación, con presupuestos bajos en este campo no se puede esperar que se manejen con dominio y eficiencia la implementación.

**Pregunta 11:**

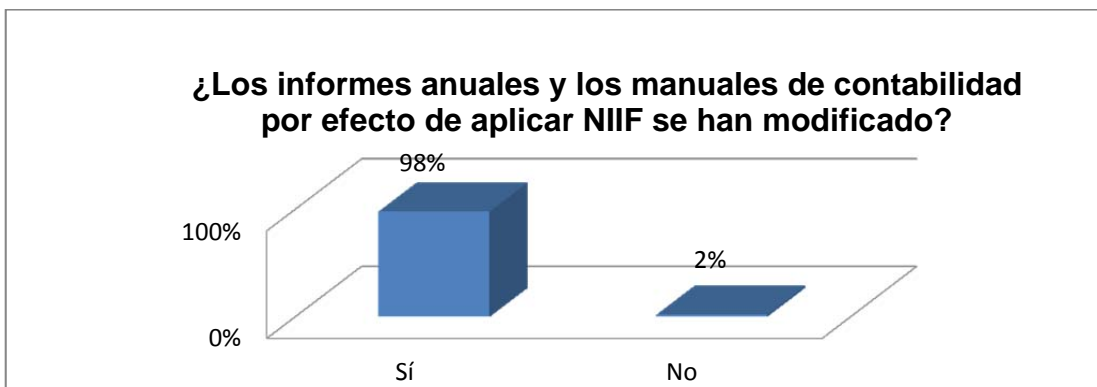


**Fuente:** Investigación de Campo

**Elaborado por:** Mónica Calvopiña

El 52% de PYMES del sector inmobiliario posee sistemas que no se adaptan a la implementación de las NIIF, este indicador ya era predecible ya que pocas PYMES tienen sistemas integrados como los ERPs, por costos y la informalidad con la que se dan muchos procesos, que hoy con las NIIF tienen que limitarse.

**Pregunta 12:**



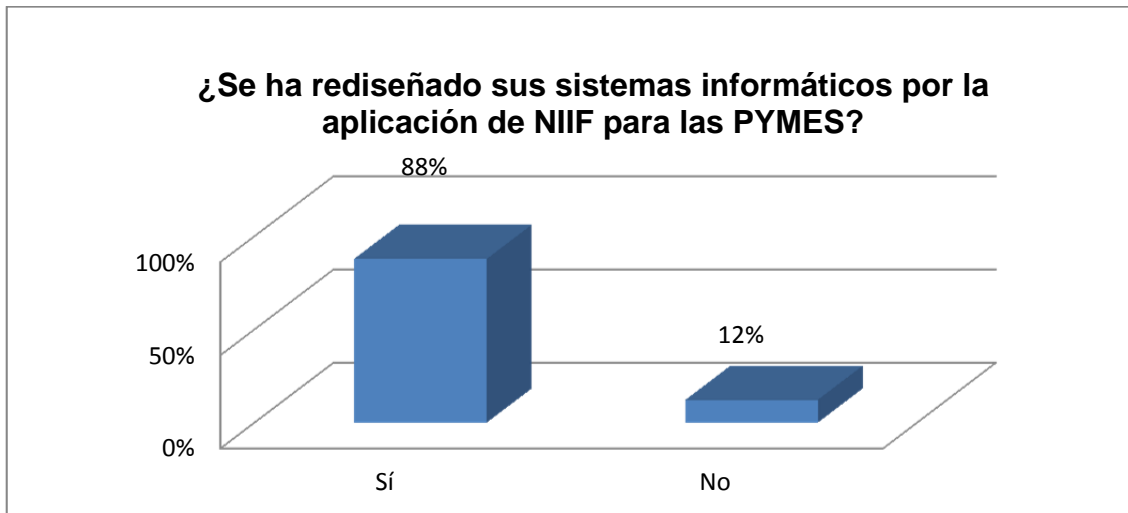
**Fuente:** Investigación de Campo

**Elaborado por:** Mónica Calvopiña



El 98% ha modificado sus informes y manuales de contabilidad.

**Pregunta 13:**

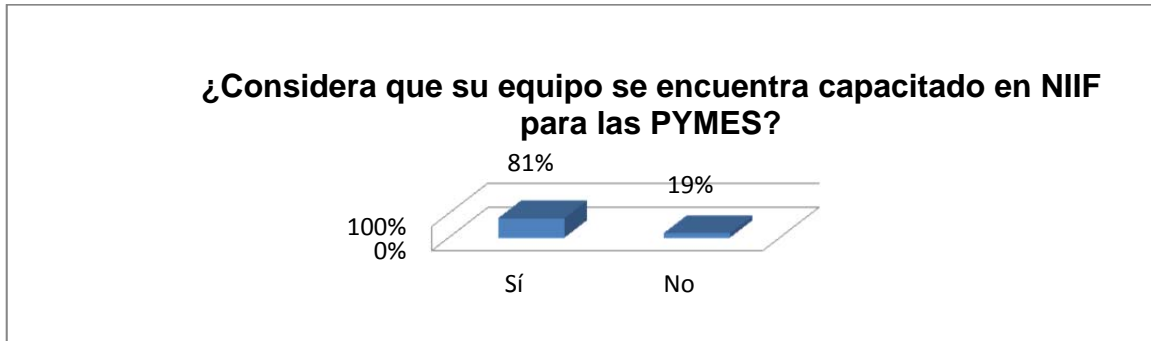


**Fuente:** Investigación de Campo

**Elaborado por:** Mónica Calvopiña

Las compañías necesitan probar los cambios a sus sistemas de información para reportar bajo las NIIF con anticipación y como lo demuestra este resultado el 88% ha rediseñado sus sistemas informáticos por la aplicación de NIIF, los sistemas de información pueden requerir capturar información que no era necesario bajo NEC, como el mantenimiento de valores razonables pueden demandar nuevas interfaces en los sistemas de información.

### Pregunta 14:

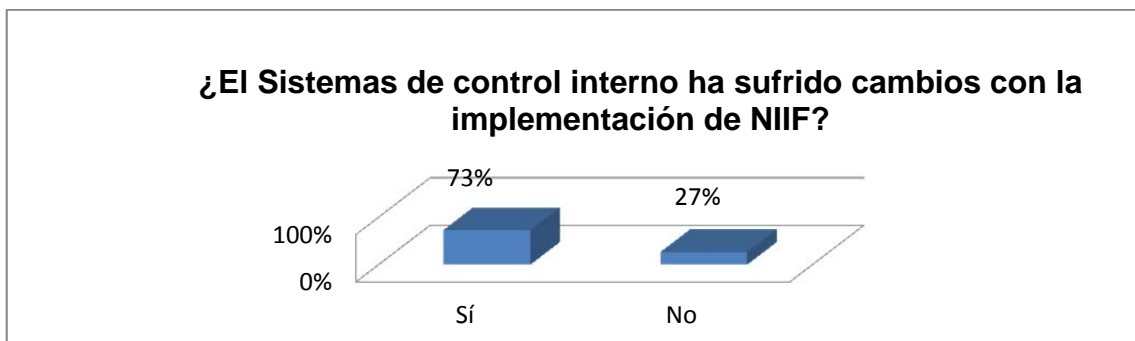


Fuente: Investigación de Campo

Elaborado por: Mónica Calvopiña

El 81% de los encuestados consideran a su equipo entrenado para la aplicación de NIIF, este rol de la capacitación en muchos países ha dado lugar a programas de formación de profesionales con certificación voluntaria, y en otros obligatoria, direccionada hacia el profesional contable, también a futuro la idea es que sea un proceso integral que abarque todos los sectores interesados en la información financiera de las organizaciones como colegios, universidades y colegios gremiales.

### Pregunta 15:

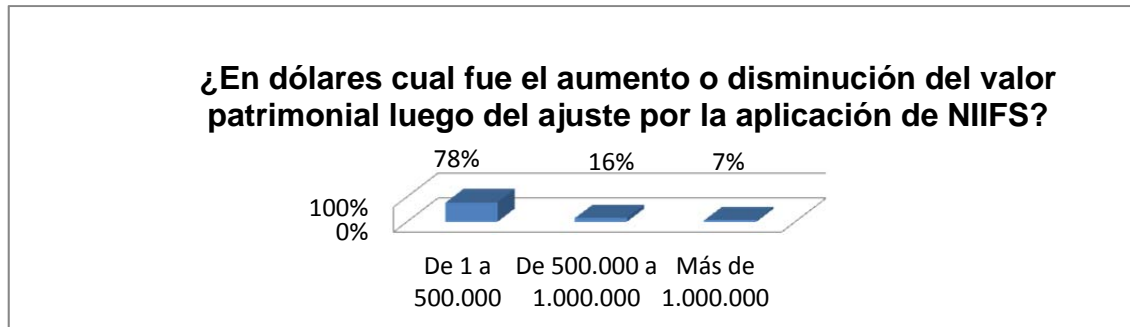


Fuente: Investigación de Campo

Elaborado por: Mónica Calvopiña

EL 73% de las PYMES han modificado su sistema de control interno por efecto de la aplicación de las NIIF.

**Pregunta 16:**

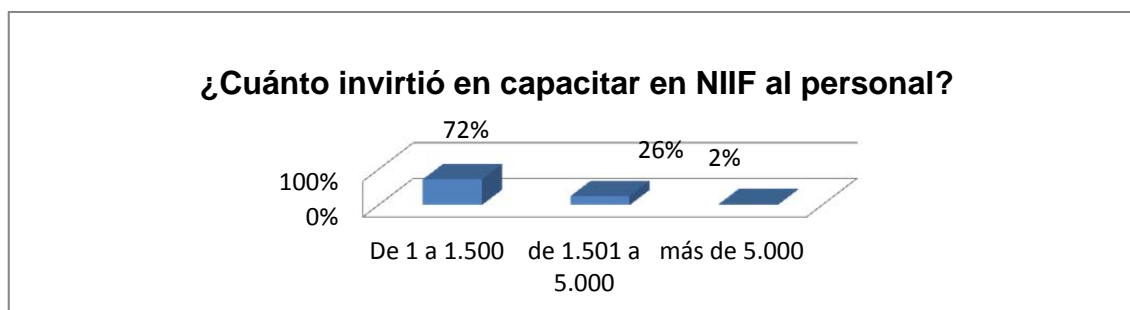


**Fuente:** Investigación de Campo

**Elaborado por:** Mónica Calvopiña

El 78% de PYMES sufrió un aumento en su valor patrimonial hasta US \$ 500.000, este efecto se deriva porque la mayoría de empresas en nuestro país, sobre todo las PYMES, se constituyen con el capital mínimo y también está dado por la revalorización de activos que al llevar la contabilidad tan apegada al esquema tributario se mantenían valores subestimados.

**Pregunta 17:**

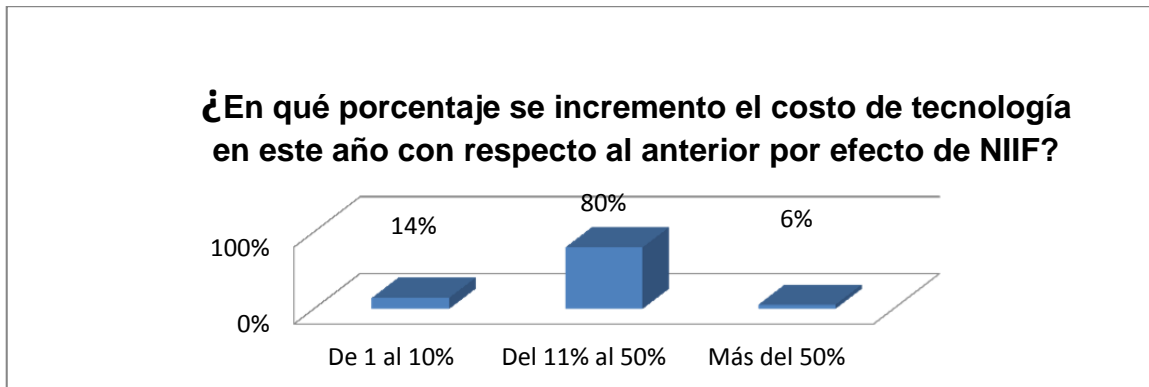


**Fuente:** Investigación de Campo

**Elaborado por:** Mónica Calvopiña

El 72% de PYMES ha invertido hasta US \$ 1.500 en la capacitación en su equipo para la implementación del las NIIF.

**Pregunta 18:**

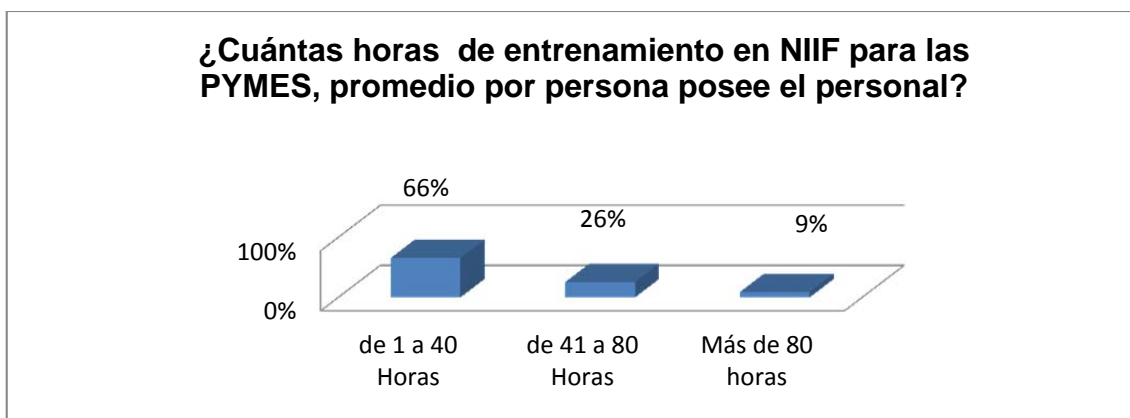


**Fuente:** Investigación de Campo

**Elaborado por:** Mónica Calvopiña

El 80%de encuestados asegura que su inversión en tecnología supero el 11%, en algunos casos llegando al 50% con respecto al año anterior y se visiona que este costo seguirá en asenso por la implementación.

**Pregunta 19:**



**Fuente:** Investigación de Campo

**Elaborado por:** Mónica Calvopiña

El promedio de capacitación por la implementación de las NIIF por cada persona es de 40 horas.

Para el análisis de los impactos en la información financiera se trabajó con 40 PYMES del sector inmobiliario, se utilizó la siguiente fórmula para cálculo de la muestra que es para universos finitos, el universo fue determinado por la pregunta número cuatro de la encuesta: ¿Ha realizado la conciliación del patrimonio reportado bajo NEC al patrimonio neto bajo NIIF, al 2011 y entregó a la SIC?, la misma que dio como resultado con resultado positivo 67 empresas, de las cuales mediante la fórmula obtenemos una muestra de 40 pymes.

$$n = \frac{Z^2 * p * q * N}{(N - 1) * e^2 + Z^2 * p * q}$$

**n = 40**

Donde	Valor
<b>Z:</b> Correspondiente al nivel de confianza elegido	1,96
<b>p:</b> Grado de aceptación	0,50
<b>q:</b> Grado de rechazo	0,50
<b>e:</b> Error máximo	0,10
<b>N:</b> Tamaño de la población	67

Para seleccionar la muestra de 40 se procedió a recopilar información mediante visitas y solicitud a través de correo electrónico a las 67 empresas, se discriminó a aquellas cuyos balances no tuvieron movimiento hasta que se llegó al número esperado de 40, esta actividad se desarrolló en el mes de noviembre y diciembre del 2012.

La información financiera consolidada de la muestra de Pymes del sector inmobiliario se presenta a continuación según el formato que la Superintendencia de Compañías exige para su presentación.

En este formato se presentan los ajustes y las diferencias referenciadas con una nota para poder analizar el impacto de esta información al 31 de diciembre del 2011:

**PYMES DEL SECTOR INMOBILIARIO ECUADOR  
CONCILIACION DEL ESTADO DE SITUACION FINANCIERA DE NEC A NIIF  
DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011**

DESCRIPCIÓN CUENTA	CÓDIGO	31/12/2011	EFECTO DE TRANSICIÓN		01/01/2012	DIFERENCIA	NOTAS
		SALDOS NEC			SALDOS NIIF		
			DEBE	HABER			
<b>ACTIVO</b>	<b>1</b>	<b>49.485.485</b>			<b>80.293.990</b>	<b>30.808.505</b>	
ACTIVO CORRIENTE	101	18.380.411			22.891.494	4.511.082	
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO	10101	2.373.173			2.373.173	-	
ACTIVOS FINANCIEROS	10102	7.756.885			8.507.371	750.486	
DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR CLIENTES NO RELACIONADOS	1010205	1.801.826	459.286		2.261.112	459.286	1

DESCRIPCIÓN CUENTA	CÓDIGO	31/12/2011	EFECTO DE TRANSICIÓN		01/01/2012	DIFERENCIA	NOTAS
		SALDOS NEC			SALDOS NIIF		
			DEBE	HABER			
DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR CLIENTES RELACIONADOS	1010206	1.007.616	291.201		1.298.817	291.201	1
OTRAS CUENTAS POR COBRAR	1010208	4.981.133			4.981.133	-	
(-) PROVISIÓN CUENTAS INCOBRABLES	1010209	(33.690)			(33.690)	-	
INVENTARIOS	10103	5.535.337			9.295.933	3.760.596	
INVENTARIOS DE SUMINISTROS O MATERIALES A SER CONSUMIDOS EN LA PRESTACION DEL SERVICIO	1010304	85.198			85.198	-	
INVENTARIOS DE PROD. TERM. Y MERCAD. EN ALMACÉN - COMPRADO A TERCEROS	1010306	5.450.139	3.760.596		9.210.735	3.760.596	2
ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	10105	1.141.164			1.141.164	-	
CRÉDITO TRIBUTARIO A FAVOR DE LA EMPRESA (IVA)	1010501	587.333			587.333	-	
CRÉDITO TRIBUTARIO A FAVOR DE LA EMPRESA (I. R.)	1010502	553.831			553.831	-	
OTROS ACTIVOS CORRIENTES	10107	1.573.853			1.573.853	-	
ACTIVO NO CORRIENTE	102	31.105.074			57.402.496	26.297.422	
PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	10201	22.772.232			39.711.127	16.938.895	
TERRENOS	1020101	7.123.602	6.340.006		13.463.608	6.340.006	3
EDIFICIOS	1020102	17.156.970	15.098.133		32.255.103	15.098.133	3
MAQUINARIA Y EQUIPO	1020106	1.711.260			1.711.260	-	
NAVES, AERONAVES, BARCAZAS Y SIMILARES	1020107	31.092			31.092	-	
EQUIPO DE COMPUTACIÓN	1020108	167.706			167.706	-	

DESCRIPCIÓN CUENTA	CÓDIGO	31/12/2011	EFECTO DE TRANSICIÓN		01/01/2012	DIFERENCIA	NOTAS
		SALDOS NEC			SALDOS NIIF		
			DEBE	HABER			
VEHÍCULOS, EQUIPOS DE TRANSPORTE Y EQUIPO CAMINERO MÓVIL	1020109	1.148.651			1.148.651	-	
OTROS PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	1020110	542.013			542.013	-	
(-) DEPRECIACIÓN ACUMULADA PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	1020112	(5.109.062)	(4.499.244)		(9.608.306)	(4.499.244)	3
PROPIEDADES DE INVERSIÓN	10202	-			9.191.027	9.191.027	
TERRENOS	1020201		9.191.027		9.191.027	9.191.027	4
ACTIVO INTANGIBLE	10204	56.658			33.560	(23.098)	
MARCAS, PATENTES, DERECHOS DE LLAVE , CUOTAS PATRIMONIALES Y OTROS SIMILARES	1020402	56.658		18.534	38.124	(18.534)	5
(-) AMORTIZACIÓN ACUMULADA DE ACTIVOS INTANGIBLE	1020404		(4.564)		(4.564)	(4.564)	5
ACTIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS	10205	-			190.598	190.598	
ACTIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS	1020501		190.598		190.598	190.598	6
OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES	10207	8.276.184			8.276.184	-	
OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES	1020706	8.276.184			8.276.184	-	
<b>PASIVO</b>	<b>2</b>	<b>34.058.014</b>			<b>36.180.652</b>	<b>2.122.638</b>	
PASIVO CORRIENTE	201	17.176.479			17.904.682	728.203	
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	20103	3.033.497			3.033.497	-	
LOCALES	2010301	3.033.497			3.033.497	-	
OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS	20104	2.982.190			3.340.052	357.863	
LOCALES	2010401	1.696.695		203.603	1.900.299	203.603	1



DESCRIPCIÓN CUENTA	CÓDIGO	31/12/2011	EFECTO DE TRANSICIÓN		01/01/2012	DIFERENCIA	NOTAS
		SALDOS NEC			SALDOS NIIF		
			DEBE	HABER			
DEL EXTERIOR	2010402	1.285.494		154.259	1.439.754	154.259	1
OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES	20107	1.067.283			1.067.283	-	
CON LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA	2010701	215.876			215.876	-	
IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR DEL EJERCICIO	2010702	313.462			313.462	-	
CON EL IESS	2010703	380.006			380.006	-	
PARTICIPACIÓN TRABAJADORES POR PAGAR DEL EJERCICIO	2010705	157.939			157.939	-	
CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS/RELACIONAD AS	20108	2.384.155		370.340	2.754.496	370.340	1
OTROS PASIVOS CORRIENTES	20113	7.709.354			7.709.354	-	
PASIVO NO CORRIENTE	202	16.881.535			18.275.970	1.394.435	
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	20202	2.024.584			2.247.025	222.441	
LOCALES	2020201	2.024.584		222.441	2.247.025	222.441	1
OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS	20203	2.937.340			3.241.637	304.297	
LOCALES	2020301	1.340.206		174.427	1.514.633	174.427	1
DEL EXTERIOR	2020302	1.597.135		129.870	1.727.005	129.870	1
CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS/RELACIONAD AS	20204	3.765.552			4.363.371	597.819	
LOCALES	2020401	3.765.552		597.819	4.363.371	597.819	1
PROVISIONES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS	20207	19.271			156.828	137.557	7
JUBILACION PATRONAL	2020701			137.557	137.557	137.557	
OTROS BENEFICIOS NO CORRIENTES PARA LOS EMPLEADOS	2020702	19.271			19.271	-	

DESCRIPCIÓN CUENTA	CÓDIGO	31/12/2011	EFECTO DE TRANSICIÓN		01/01/2012	DIFERENCIA	NOTAS
		SALDOS NEC			SALDOS NIIF		
			DEBE	HABER			
OTRAS PROVISIONES	20208	44.937			44.937	-	
PASIVO DIFERIDO	20209	3.239.276			3.371.597	132.321	
INGRESOS DIFERIDOS	2020901	3.239.276			3.239.276	-	
PASIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS	2020902			132.321	132.321	132.321	6
OTROS PASIVOS NO CORRIENTES	20210	4.850.574			4.850.574	-	
<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>3</b>	<b>15.427.471</b>			<b>44.113.338</b>	<b>28.685.867</b>	
CAPITAL	301	5.503.581			5.503.581	-	
CAPITAL SUSCRITO o ASIGNADO	30101	5.503.581			5.503.581	-	
RESERVAS	304	8.058.095			8.058.095	-	
RESERVA LEGAL	30401	8.058.095			8.058.095	-	
RESULTADOS ACUMULADOS	306	1.865.795			1.865.795	-	
GANANCIAS ACUMULADAS	30601	1.865.795			1.865.795	-	
RESULTADOS ACUMULADOS PROVENIENTES DE LA ADOPCION POR PRIMERA VEZ DE LAS NIIF	30603			28.685.867	28.685.867	28.685.867	8

**Análisis de las notas y del impacto en la información financiera al 1 enero del 2012 después de ajustes de NIIF:**

**1. Medición Al Costo Amortizado De cuentas Por Cobrar y Préstamos:** Según las NIIF, las cuentas por cobrar y los préstamos que no sean instrumentos financieros derivados, deben ser medidos al costo amortizado. Bajo PCGA (Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados),

los activos financieros y pasivos financieros fueron medidos a su valor nominal y los intereses fueron registrados en los resultados en función de la tasa de interés nominal. Al 31 de diciembre del 2011, los efectos de la medición de cuentas por cobrar al costo amortizado aumentaron en los saldos de cuentas por cobrar por US \$ 750.486, representando el 2,62% del incremento en resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF. Adicionalmente, al 31 de diciembre del 2011, los efectos de la medición de los préstamos bancarios al costo amortizado fueron un aumento en los saldos de préstamos por US \$ 662.160 y cuentas por pagar US \$ 1.190.600 respectivamente generando un incremento en resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF por US \$ 1.852.760 representando el 6,46%.

**2. Terrenos Atribuidos a Inventarios:** Los inventarios de las Compañías se componen de terrenos y se valoran al valor razonable. El precio de adquisición comprende el valor de compra más todos los gastos adicionales que se produzcan hasta que los inventarios estén en condiciones de utilización o venta. Se incluye los gastos de acondicionamiento como movimiento de tierras, obras de saneamiento y drenaje, así como los de derribo de construcciones cuando sea necesario para poder efectuar obras de nueva planta; y también los gastos de inspección y levantamiento de planos cuando se efectúen con carácter previo a su adquisición. En el caso de intercambio, los terrenos adquiridos se valoran con la mejor estimación del costo futuro de las

obras de urbanización y construcciones a entregar con el límite del valor razonable del terreno. Al 31 de diciembre del 2011, los efectos de la medición del inventario de terrenos al valor razonable presentaron un aumento en el saldo por US \$ 3.760.596 el mismo que representa 13,11% de incremento en resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF.

**3. Costo Atribuido De Propiedades, Planta y Equipo:** Para la aplicación de las NIIF se ha definido que los saldos al 1 de diciembre de 2011 se registren a su valor razonable y por tal razón se realizó un avalúo de las propiedades, planta y equipo relevantes. Algunas compañías el procedimiento fue efectuado por profesionales expertos independientes, otras usaron la carta predial para revalorizar, según de acuerdo a la Resolución No. SC.ICI.CPAIFRS.G.11.015, la misma que permite que toda compañía que posea inmuebles y aplique NIIF a partir del 2012, en la fecha de transición año 2011, podrá medirlos a su valor razonable o reavalúo, utilizando el avalúo comercial consignado en la carta de pago del impuesto predial. Al 31 de diciembre del 2011, los efectos de la revaluación generaron un incremento en los saldos de propiedades, planta y equipo y en resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF por US \$ 21.438.139 y US \$ 4.499.244 respectivamente, este incremento representa el 59,05% siendo el de mayor incidencia.

**4. Terrenos En Propiedades De Inversión:** El valor razonable de las propiedades de inversión de las Compañías al 31 de diciembre de 2011, se obtuvo, en algunos casos a través de avalúos efectuados por peritos calificados, y en otros casos, mediante el registro del valor presentado en las cartas catastrales de cada predio, la determinación de las propiedades de inversión se realizó en base a la identificación de los terrenos que las compañías conservan con el objeto de tener plusvalía a largo plazo y no para venderse en el corto plazo dentro del curso ordinario de las actividades del negocio es decir fueron reclasificadas de Propiedad Planta y Equipo a Propiedades de Inversión, Al 31 de diciembre del 2011, los efectos de la reclasificación y revaluación generaron un incremento en los saldos de propiedades de inversión por US \$ 9.191.027.

**5. Eliminación De Activos Intangibles:** Los activos intangibles, según los PCGA anteriores, incluían gastos de constitución que no cumplen con las condiciones para su reconocimiento como activos intangibles según las NIIF. Al 31 de diciembre del 2011, los efectos de la baja de estos activos intangibles fueron la disminución de activos intangibles en US \$ 18.534 y US \$ 4.564 respectivamente, en resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF por los referidos importes y en el gasto amortización de intangibles del año 2011 por US \$ 13.970 lo que representa 0,08% de los resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF, constituyéndose en impactos de baja incidencia.

**6. Reconocimiento De Impuestos Diferidos:** Las NIIF requieren el reconocimiento de impuestos diferidos usando el método del balance que está orientado al cálculo de las diferencias temporarias entre la base tributaria de un activo o un pasivo y su valor contable en el balance. Los ajustes en la valuación de los activos y pasivos generados por la aplicación de las NIIF, han significado la determinación de diferencias temporarias que fueron registradas como activos y pasivos por impuestos diferidos. Al 31 de diciembre del 2011, los efectos de las diferencias temporarias fueron el registro de activos y pasivos por impuestos diferidos por US \$ 190.598 y US \$ 132.321, respectivamente, un incremento de resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF en los referidos importes por impuestos diferidos del año 2011 por US \$ 58.277, representando el 0,20% de los resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF, lo que refleja que no tiene un impacto alto.

**7. Reconocimiento De Una Provisión Por Indemnización Por Años De Servicio:** Según NIIF la determinación de la provisión por indemnización por años de servicios, para aquellos casos en que se encuentre pactada con los trabajadores de las Compañías, se debe reconocer mediante un cálculo actuarial. Bajo PCGA anteriores, las Compañías no reconocían ninguna provisión por este concepto. Al 31 de diciembre del 2011, los efectos de esta situación, fueron el reconocimiento de una provisión por indemnización por años

de servicio por US \$ 137.557, representando el 0,48% de los resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF.

**8. La cuenta de Resultados Acumulados Provenientes De La Adopción Por Primera Vez De Las NIIF:** incrementó el valor de patrimonio al 186%, este incremento en gran parte le corresponde por la revaluación de Propiedad Planta y Equipo.

En este cuadro podemos ver el efecto de NIIF, tanto en activos, pasivos y el patrimonio:

COMPONENTES	SALDOS NEC AL 31/12/2011	AJUSTES DÉBITO Y CRÉDITO	SALDOS NIIF AL 01/01/2012	EFFECTO DE LA TRANSICIÓN A NIIF (variación %)
<b>Estado de Situación Financiera</b>				
Activos	49.485.485,17	30.808.504,70	80.293.989,87	62,26%
Pasivos	34.058.013,65	2.122.638,01	36.180.651,66	6,23%
Patrimonio	15.427.471,28	28.685.867,00	44.113.338,28	185,94%

### 3.5 Comprobación de la Hipótesis

La Hipótesis planteada en este estudio dice: “La implementación de las NIIFS en las PYMES ecuatorianas del sector inmobiliario genera importantes impactos en la presentación de la información financiera, en temas tributarios, informáticos y en el capital humano.” Para su comprobación podemos analizar en síntesis los impactos que nos dejó el estudio, lo que demuestra que se cumple la hipótesis planteada, ya que estos impactos son de trascendencia, como a continuación se expone:

**Análisis del Impacto en la información financiera:** El proceso de conversión efectuado permite a las Compañías tener una visión más real y transparente de su situación financiera lo que brinda un beneficio muy valioso para los lectores de los estados financieros, pero también conlleva a que deba efectuar una serie de inversiones importantes y cambios que son necesarios para el adecuado procesamiento de la información financiera, por ello un 88% rediseñó sus sistemas contables, un 98% modificó sus manuales e informes de contabilidad, y el impacto financiero se concentra en la revaluación que generó un incremento en los saldos de propiedades, planta y equipo en un 59% y terrenos en un 32%, con respecto a resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF.

**Análisis del Impacto Tributario.-** En la etapa de aplicación de las NIIF el principal impacto tributario se enfocará en el patrimonio de las compañías, esto, porque dentro de las normas se establecen cambios para la presentación de las cuentas y los activos del negocio. El registro de estas nuevas cuentas también tendría incidencia en el pago del Anticipo al Impuesto a la Renta, ya que depende de los ajustes que se realice, reflejado en la cuenta de Resultados Acumulados Provenientes De La Adopción Por Primera Vez De Las NIIF cuyo incremento significativo al patrimonio es de 186%.

**Análisis del Impacto en el Capital Humano.-** El 100% de encuestados del área contable financiera admite un incremento en la carga laboral del 100% y que en promedio cada persona del área posee 40 horas de capacitación en



NIIF y que la gerencia se capacitó tan solo en un 20% esto demuestra, que el empresario aún no toma conciencia de que la adopción de NIIF no es un cambio contable, implica realmente un cambio integral, se deja esto para el contador y no se entiende que esto es un tema de toda la organización y por eso es importante que los procesos se integren a la alta dirección, a los sectores contables y financieros y a los sectores operativos donde nace el dato que la NIIF necesita capturar para poder darle forma a la información.

**Análisis del Impacto Tecnológico.-** El estudio reveló que la inversión tecnológica se incrementó en un 50%, comparado con el año anterior, en un 80% de empresas encuestadas, el 88% rediseñó sus sistemas y un 48% considera que sus sistemas aún no se adaptan a las NIIF, todo esto desde ya refleja un impacto alto en lo tecnológico, en el futuro este tema no podrá ser relegado pues las NIIF requerirán de procesos integrados que tan solo con tecnología se consolidarán.

**Análisis del Impacto en la Toma de decisiones.-** La gerencia ha tenido que contemplar la asesoría de auditores externos para la elaboración de los requerimientos de la Superintendencia de Compañías y ajustes iniciales, la encuesta nos demuestra que el 77% recurrió las mencionadas asesorías, pero a futuro no bastará con estas asesorías externas, frente a un 20% de gerencia capacitada lo que denota el poco compromiso en asumir el reto de implementar las NIIF, este impacto también se refleja en que tan solo un 23% cumplió con la

entrega de información a la Superintendencia de Compañías en los plazos establecidos.

## Capítulo IV

### Conclusiones y Recomendaciones

#### 4.3 Conclusiones

- Las PYMES del sector inmobiliario ocupa el cuarto lugar dentro de actividades económicas de compañías pequeñas y medianas, constituyendo un sector importante dentro de la economía ecuatoriana, el panorama actual del sector inmobiliario es alentador por su crecimiento, atribuido en gran parte a la inversión del Banco del BIESS. Hay una serie de indicadores que están tornándose positivos y que permiten proyectar, por lo menos para unos dos años más que el sector de vivienda siga en crecimiento al igual que otras categorías inmobiliarias como la de oficinas corporativas, hotelera, centros comerciales y proyectos especiales de transporte y servicios, parece que en un futuro próximo van a contribuir decididamente al crecimiento y desarrollo del sector inmobiliario.
- Las Pymes en el Ecuador presentaban sus estados financieros apegados a la norma tributaria, en algunas situaciones ni siquiera aplicaban correctamente las NEC, situación que con la implementación de la nueva normativa contable provoca confusiones y dificultades en la transición, esto se refleja en el cumplimiento con el requerimiento de la Superintendencia de Compañías, donde el 77% no ha cumplido con la presentación.

- Según el análisis a los estados financieros de una muestra de las Pymes del sector inmobiliario se puede apreciar que el mayor impacto en la cuenta de Resultados Acumulados Provenientes de la Adopción por primera vez de las NIIF, esta dado por las NIIF: Sección 11: Instrumentos financieros básicos y Sección 16: Propiedades de Inversión, los ajustes de estas incrementan al patrimonio en un 186%.
- Los impacto de las NIIF en las PYMES del sector inmobiliario, que dio la investigación de campo:
  - Los costos y la inversión de tiempo en capacitación personal aún siguen siendo bajas en relación a la responsabilidad y nuevos conocimientos y este factor conlleva a que la carga de trabajo para el equipo contable es considerable.
  - Los cambios en los sistemas contables y de tecnología de información es notorio y van de la mano con el fortalecimiento del control interno, todo esto como resultado de una gerencia consciente en invertir, en temas relegados como integración de procesos, controles y sistemas.
  - La gerencia no se encuentra comprometida con su propia capacitación aun que ya están planificando sus negocios considerando los nuevos cambios.

- Existe desfases entre las normas y las leyes tributarias y varias dudas con respecto a la declaración de impuestos y conciliación tributaria.

## **4.2 Recomendaciones**

- El buen momento del sector inmobiliario no debe llevarnos a descuidarnos de una posible burbuja inmobiliaria, por el momento, no hay síntomas para pensar que se pudiera producir este fenómeno, sin embargo, existen ciertos datos y parámetros que si no se controlan a tiempo y no se toman las medidas preventivas pueden llevarnos a vivir este fenómeno, esta es una labor en la que deben participar todos los actores del sector, empezando con una adecuada guía de los municipios y los entes reguladores encargados; tendrían que conjugarse las Cámaras de la Construcción, colegios de ingenieros y arquitectos, así como con las entidades crediticias como los bancos y mutualistas, consultores privados y evaluadores.
- La aplicación de las NIIF para las PYMES se realiza desde el 1 de enero del 2012, este es el inicio de este proceso que tiene como objetivo importante transparentar la información contable de las compañías por esto es recomendable que su implementación sea de la manera más objetiva y se base en todas las normas aplicables a las compañías.
- La Administración Tributaria debería pronunciarse acerca de la aplicabilidad de las Normas Internacionales de Información Financiera ya

que los balances presentados a la Administración Tributaria serán diferentes al presentado a la Superintendencia de Compañías del Ecuador y demás organismos de control ocasionando que se incumpla la disposición tributaria y resolución de la Superintendencia de Compañías del Ecuador, referente a que la información financiera presentada a todos los organismos de control debe ser la misma.

- Las NIIF provee beneficios para los lectores de los estados financieros pero también conlleva a que deba efectuar una serie de inversiones importantes en tecnología necesarias para el adecuado procesamiento de la información financiera.
- Se debe analizar la capacitación y la socialización de estas cuestiones en los procesos de adopción, muchos países han tenido programas de formación de profesionales para que puedan socializar sus experiencias, conocimientos y prácticas en el uso de las NIIF con el resto de los profesionales.
- Es importante que el empresario tome conciencia que adopción de NIIF implica un cambio integral dentro de la organización porque afecta directamente a el modo en el cual se planifica el negocio y su implicación en la toma las decisiones.

## **Bibliografía**

Hansen-Holm, Mario, et al. (O Mario Hansen y otros), *NIIF Teoría y práctica*, Distribuidora de textos del Pacífico S.A., 2009, p.493.

Castillo, Patricio, *Adopción por primera vez de las NIIF, Normas de Información Financiera*, Ecuador, Copyright Editora Castilla, 2008, 1era ed.

Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad, *NIIF para las PYMES*.

*Las IFRS para PYMES en su bolsillo*, abril 2010, Deloitte.

Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad, *Normas Internacionales de Información Financiera (NIIFS)*

Corporación Ekos Negocios, *PYMES , La pequeña y mediana empresa en Ecuador, 2010*.

Corporación Ekos Negocios, *PYMES , La pequeña y mediana empresa en Ecuador, 2011*.

## **Fuentes Legales**

Resolución No. SC.Q.ICI.CPAIFRS.11.01 de 12 de enero de 2011

La Corporación de Estudios y Publicaciones, *Ley De Régimen Tributario Interno*, Quito, Talleres de la Corporación de Estudios y Publicaciones.

Resolución No. SC.ICI.CPAIFRS.G.11.015

### **Fuentes Electrónicas**

<http://www.ifrs.org/>

<http://www.eumed.net>

<http://www.supercias.gob.ec>

<http://www.repositorio.uasb.edu.ec>

[www.sri.gob.ec](http://www.sri.gob.ec)[www.ekosnegocios.com/PYMES](http://www.ekosnegocios.com/PYMES)



## ANEXOS

### Anexo 1.

**INFORME ANUAL DE LA SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS  
DE LAS COMPAÑÍAS PEQUEÑAS Y MEDIANAS POR ACTIVIDAD ECONÓMICA  
2011**

ACTIVIDAD ECONOMICA	PEQUEÑAS	MEDIANAS	PYMES	%
AGRICULTURA Y PESCA	725	363	1.088	7,37%
MINAS Y CANTERAS	87	51	138	0,93%
INDUSTRIAS	927	482	1.409	9,54%
ELECTRICIDAD, GAS...	31	11	42	0,28%
AGUA Y SANEAMIENTO	31	19	50	0,34%
CONSTRUCCIÓN	797	314	1.111	7,53%
COMERCIO	2.906	1.276	4.182	28,33%
TRANSPORTE Y ALMACENAMIENTO	828	318	1.146	7,76%
ALOJAMIENTO Y COMIDAS	250	102	352	2,38%
INFORMACIÓN Y COMUNICACIÓN	337	131	468	3,17%
FINANCIERAS Y SEGUROS	55	29	84	0,57%
ACTIVIDADES INMOBILIARIAS	1.242	543	1.785	12,09%
ACTIVIDADES PROFESIONALES	976	366	1.342	9,09%
SERVICIOS ADMINISTRATIVOS	711	310	1.021	6,92%
ENSEÑANZA	116	49	165	1,12%
SALUD Y ASISTENCIA SOCIAL	170	79	249	1,69%
ARTES Y RECREACIÓN	37	14	51	0,35%
OTROS SERVICIOS	62	17	79	0,54%
<b>TOTAL</b>	<b>10.288</b>	<b>4.474</b>	<b>14.762</b>	<b>100,00%</b>

### Anexo 2.

**ANEXO 1  
ESTADOS FINANCIEROS DE SITUACIÓN CONSOLIDADOS  
DE LAS COMPAÑÍAS PEQUEÑAS Y MEDIANAS DEL SECTOR INMOBILIARIO  
A DICIEMBRE DE 2011  
VALORES EN DOLARES**

DESCRIPCION DE LA CUENTA	PEQUEÑAS	MEDIANAS	PYMES
ACTIVO CORRIENTE			
CAJA - BANCOS	14.673.070	19.580.580	34.253.649,72
INVERSIONES CORRIENTES	12.232.574	10.930.283	23.162.857,15

CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR CLIENTES CORRIENTE RELACIONADOS LOCALES	6.335.011	9.499.617	15.834.627,98
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR CLIENTES CORRIENTE RELACIONADOS DEL EXTERIOR	4.842	133.512	138.353,95
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR CLIENTES CORRIENTE NO RELACIONADOS LOCALES	12.332.650	<b>16.088.941</b>	28.421.590,88
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR CLIENTES CORRIENTE NO RELACIONADOS DEL EXTERIOR	564.185	6.332	570.517,57
OTRAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR CORRIENTE RELACIONADOS LOCALES	20.717.776	12.528.308	33.246.083,82
OTRAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR CORRIENTE RELACIONADOS DEL EXTERIOR	41.000	532.243	573.242,60
OTRAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR CORRIENTE NO RELACIONADOS LOCALES	30.600.985	14.839.542	45.440.527,45
OTRAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR CORRIENTE NO RELACIONADOS DEL EXTERIOR	1.264.677	7.306	1.271.982,65
(-) PROVISIÓN CUENTAS INCOBRABLES	-127.916	-258.760	-386.675,73
CRÉDITO TRIBUTARIO A FAVOR (IVA)	3.822.169	4.072.700	7.894.869,49
CRÉDITO TRIBUTARIO A FAVOR (RENTA)	5.446.825	4.899.631	10.346.456,63
INVENTARIO DE MATERIA PRIMA	2.700.139	<b>6.126.949</b>	8.827.088,40
INVENTARIO DE PRODUCTOS EN PROCESO	64.183.929	30.946.278	95.130.206,50
INVENTARIO DE SUMINISTROS Y MATERIALES	2.591.070	730.836	3.321.905,94
INVENTARIO DE PROD. TERM. Y MERCAD. EN ALMACEN	72.947	161.679	234.626,62
MERCADERIAS EN TRANSITO	32.869.084	16.959.132	49.828.215,79
INVENTARIO REPUESTOS, HERRAMIENTAS Y ACCESORIOS	47.321	14.753	62.074,14
ACTIVOS PAGADOS POR ANTICIPADO	685.506	14.945.439	15.630.944,88
OTROS ACTIVOS CORRIENTES	20.887.452	<b>9.291.682</b>	30.179.134,18
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>231.945.296</b>	<b>172.036.984</b>	<b>403.982.280,61</b>
<b>ACTIVO FIJO</b>			
INMUEBLES (EXCEPTO TERRENOS)	102.653.547	<b>124.416.854</b>	227.070.400,64
NAVES, AERONAVES, BARCAZAS Y SIMILARES	325.001	661.725	986.725,65
MUEBLES Y ENSERES	2.922.443	4.309.218	7.231.660,40
MAQUINARIA, EQUIPO E INSTALACIONES	7.534.940	13.534.370	21.069.309,91
EQUIPO DE COMPUTACIÓN Y SOFTWARE	1.518.619	1.593.218	3.111.836,12
VEHICULOS, EQUIPO DE TRANSPORTE Y CAMINERO MOVIL	7.475.299	13.646.068	21.121.366,75
OTROS ACTIVOS FIJOS	1.893.631	4.005.906	5.899.536,23
(-) DEPRECIACION ACUMULADA ACTIVO FIJO	-34.399.386	-46.341.097	-80.740.483,73
TERRENOS	45.477.465	61.642.501	107.119.965,82
OBRAS EN PROCESO	9.476.363	12.800.244	22.276.607,52
<b>TOTAL ACTIVO FIJOS</b>	<b>144.877.920</b>	<b>190.269.005</b>	<b>335.146.925,31</b>
MARCAS, PATENTES, DERECHOS DE LLAVE Y OTROS SIMILARES	418.806	2.511.088	2.929.893,74
GASTOS DE ORGANIZACION Y CONSTITUCION	443.765	<b>605.439</b>	1.049.204,16
GASTOS DE INVESTIGACION EXPLORACION Y SIMILARES	120.880	<b>1.711.318</b>	1.832.198,50
OTROS ACTIVOS DIFERIDOS	6.207.925	<b>6.642.398</b>	12.850.322,94
(-) AMORTIZACION ACUMULADA	-2.367.562	<b>-2.351.425</b>	-4.718.986,85
<b>TOTAL ACTIVO DIFERIDO</b>	<b>4.823.814</b>	<b>9.118.819</b>	<b>13.942.632,49</b>
INVERSIONES LARGO PLAZO ACCIONES Y PARTICIPACIONES	25.314.490	26.626.287	51.940.776,29
INVERSIONES LARGO PLAZO OTRAS	5.008.617	3.475.290	8.483.906,20

CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR CLIENTES LARGO PLAZO RELACIONADOS LOCALES	6.854.351	845.014	7.699.365,15
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR CLIENTES LARGO PLAZO RELACIONADOS DEL EXTERIOR		0	
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR CLIENTES LARGO PLAZO NO RELACIONADOS LOCALES	2.188.037	586.551	2.774.588,41
CTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR CLIENTES LARGO PLAZO NO RELACIONADOS DEL EXTERIOR		43.140	43.140,27
OTRAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR LARGO PLAZO RELACIONADOS LOCALES	2.042.596	1.803.084	3.845.680,25
OTRAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR LARGO PLAZO RELACIONADOS DEL EXTERIOR	97.958	0	97.958,22
OTRAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR LARGO PLAZO NORELACIONADOS LOCALES	369.256	6.312.394	6.681.649,24
OTRAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR LARGO PLAZO NORELACIONADOS DEL EXTERIOR		164.312	164.312,45
(-) PROVISION CUENTAS INCOBRABLES	-535	0	-535,47
OTROS ACTIVOS LARGO PLAZO	4.090.942	8.796.654	12.887.595,94
<b>TOTAL ACTIVOS LARGO PLAZO</b>	<b>45.965.711</b>	<b>48.652.726</b>	<b>94.618.436,95</b>
<b>TOTAL DEL ACTIVO</b>	<b>427.612.741</b>	<b>420.077.535</b>	<b>847.690.275,36</b>
<b>PASIVO</b>			
<b>PASIVO CORRIENTE</b>			
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR PROVEEDORES CORRIENTE RELACIONADOS LOCALES	9.945.019	14.218.194	24.163.213,07
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR PROVEEDORES CORRIENTE RELACIONADOS DEL EXTERIOR	798.111	2.621.259	3.419.369,97
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR PROVEEDORES CORRIENTE NORELACIONADOS LOCALES	20.825.041	13.922.853	34.747.894,89
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR PROVEEDORES CORRIENTE NORELACIONADOS DEL EXTERIOR	364.654	<b>1.196.724</b>	1.561.377,28
OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS - CORRIENTE LOCALES	27.021.553	26.108.173	53.129.725,95
OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS - CORRIENTE DEL EXTERIOR	17.067.625	1.908.404	18.976.028,45
PRESTAMOS DE ACCIONISTAS LOCALES	11.187.651	26.134.655	37.322.305,41
PRESTAMOS DE ACCIONISTAS DEL EXTERIOR	200.764	906.406	1.107.169,57
OTRAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR CORRIENTE RELACIONADOS LOCALES	35.976.245	10.296.200	46.272.445,09
OTRAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR CORRIENTE DEL EXTERIOR	2.130.489	67.130	2.197.618,86
OTRAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR CORRIENTE NO RELACIONADOS LOCALES	57.630.595	28.854.130	86.484.725,14
OTRAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR CORRIENTE DEL EXTERIOR	1.817.803	1.830.427	3.648.229,96
IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR DEL EJERCICIO	1.870.625	2.371.268	4.241.893,10
PARTICIPACION TRABAJADORES POR PAGAR DEL EJERCICIO	1.575.965	1.536.156	3.112.121,32
TRANSFERENCIAS CASA MATRIZ Y SUCURSALES (del exterior)	35.286	0	35.286,22
CREDITO A MUTUO	566.245	4.824.248	5.390.492,85
OBLIGACIONES EMITIDAS CORTO PLAZO	588.830	531.311	1.120.140,32
PROVISIONES	1.274.245	1.316.888	2.591.133,38
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>	<b>190.876.746</b>	<b>138.644.425</b>	<b>329.521.170,83</b>
<b>PASIVO A LARGO PLAZO</b>			
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR PROVEEDORES LARGO PLAZO RELACIONADOS LOCALES	5.658.475	5.522.987	11.181.461,84
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR PROVEEDORES LARGO PLAZO RELACIONADOS DEL EXTERIOR	2.546.820	494.472	3.041.292,88
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR PROVEEDORES LARGO PLAZO NO RELACIONADOS LOCALES	2.506.084	4.276.889	6.782.972,99
CTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR PROVEEDORES LARGO PLAZO NO RELACIONADOS DEL EXTERIOR	1.847.852	4.618.610	6.466.461,35

OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS - LARGO PLAZO LOCALES	24.365.040	21.613.850	45.978.889,72
OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS - LARGO PLAZO DEL EXTERIOR	2.401.465	3.199.980	5.601.445,51
PRESTAMOS DE ACCIONISTAS LOCALES	17.623.383	<b>39.056.252</b>	56.679.635,47
PRESTAMOS DE ACCIONISTAS DEL EXTERIOR	12.081.244	2.095.279	14.176.522,25
OTRAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR LARGO PLAZO RELACIONADOS LOCALES	12.514.676	14.971.547	27.486.223,26
OTRAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR LARGO PLAZO RELACIONADOS DEL EXTERIOR	1.258.346	338.192	1.596.537,83
OTRAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR LARGO PLAZO NO RELACIONADOS LOCALES	8.121.512	31.269.920	39.391.431,59
OTRAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR LARGO PLAZO NO RELACIONADOS DEL EXTERIOR	4.119.210	3.954.775	8.073.984,32
TRANSFERENCIAS CASA MATRIZ Y SUCURSALES (del exterior)		0	
CREDITO A MUTUO	1.055.070	793.701	1.848.771,67
OBLIGACIONES EMITIDAS LARGO PLAZO	19.304	53.054	72.357,34
PROVISIONES PARA JUBILACION PATRONAL	432.817	417.035	849.852,55
PROVISIONES PARA DESAHUCIO	123.447	61.486	184.933,30
OTRAS PROVISIONES	816.929	51.370	868.299,33
<b>TOTAL PASIVO LARGO PLAZO</b>	<b>97.491.673</b>	<b>132.789.400</b>	<b>230.281.073,20</b>
PASIVOS DIFERIDOS	9.109.799	6.639.327	15.749.125,91
OTROS PASIVOS	862.841	20.592.625	21.455.466,32
<b>TOTAL DEL PASIVO</b>	<b>298.341.059</b>	<b>298.665.778</b>	<b>597.006.836,26</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>			
<b>CAPITAL SUSCRITO Y/O ASIGNADO</b>	<b>16.195.624</b>	<b>25.165.871</b>	<b>41.361.494,31</b>
(-) CAP.SUSC. NO PAGADO, ACCIONES EN TESORERIA	-19.405	-29.654	-49.059,66
APORTES DE SOCIOS O ACCIONISTAS PARA FUTURA CAPITALIZACION	16.323.916	23.137.279	39.461.194,69
RESERVA LEGAL	4.118.314	3.286.914	7.405.227,98
OTRAS RESERVAS	63.692.486	48.352.410	112.044.895,48
UTILIDAD NO DISTRIBUIDA EJERCICIOS ANTERIORES	14.809.843	22.151.036	36.960.879,16
(-) PÉRDIDA ACUMULADA EJERCICIOS ANTERIORES	-7.922.986	-12.685.263	-20.608.248,59
UTILIDAD DEL EJERCICIO	24.176.842	15.448.028	39.624.870,22
(-) PERDIDA DEL EJERCICIO	-2.102.951	-3.414.863	-5.517.814,49
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO</b>	<b>129.271.682</b>	<b>121.411.757</b>	<b>250.683.439,10</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<b>427.612.741</b>	<b>420.077.535</b>	<b>847.690.275,36</b>
<b>INGRESOS</b>			
VENTAS NETAS LOCALES GRAVADAS CON TARIFA 12%	30.993.122	39.746.760	70.739.881,86
VENTAS NETAS LOCALES GRAVADAS CON TARIFA 0%	86.976.440	90.138.889	177.115.328,92
EXPORTACIONES NETAS	42.899.215	232.277	43.131.492,01
OTROS INGRESOS PROVENIENTES DEL EXTERIOR		1	0,74
RENDIMIENTOS FINANCIEROS	1.381.983	301.867	1.683.849,58
OTRAS RENTAS GRAVADAS	8.341.020	2.337.652	10.678.671,51
UTILIDAD EN VENTA DE ACTIVOS FIJOS	2.398.482	1.448.133	3.846.614,48
DIVIDENDOS PERCIBIDOS LOCALES	6.202.845	1.602.486	7.805.330,67
RENTAS EXENTAS PROVENIENTES DE DONACIONES Y APORTACIONES DE RECURSOS PUBLICOS		0	
RENTAS EXENTAS PROVENIENTES DE DONACIONES Y APORTACIONES DE OTRAS LOCALES		0	

RENTAS EXENTAS PROVENIENTES DE DONACIONES Y APORTACIONES DEL EXTERIOR		45.717	45.716,50
OTRAS RENTAS EXENTAS	6.559.874	5.168.491	11.728.365,01
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>185.752.980</b>	<b>141.022.271</b>	<b>326.775.251,28</b>
INVENTARIO INICIAL DE BIENES NO PRODUCIDOS POR LA COMPAÑÍA	2.229.657	4.344.726	6.574.382,66
COMPRAS NETAS LOCALES DE BIENES NO PRODUCIDOS POR LA COMPAÑÍA	82.175.157	22.009.774	104.184.930,97
IMPORTACIONES DE BIENES NO PRODUCIDOS POR LA COMPAÑÍA	1.925.926	6.902.361	8.828.287,02
IMPORTACIONES DE BIENES NO PRODUCIDOS POR LA COMPAÑÍA	49.645	54.282	103.927,84
(-) INVENTARIO FINAL DE BIENES NO PRODUCIDOS POR LA COMPAÑÍA	-3.327.904	-3.328.256	-6.656.159,67
INVENTARIO INICIAL DE MATERIA PRIMA	883.856	2.489.435	3.373.291,35
COMPRAS NETAS LOCALES DE MATERIA PRIMA	4.698.865	21.722.753	26.421.618,22
IMPORTACIONES DE MATERIA PRIMA		0	
(-) INVENTARIO FINAL DE MATERIA PRIMA	-2.700.139	-6.126.949	-8.827.088,40
INVENTARIO INICIAL DE PRODUCTOS EN PROCESO	50.442.363	17.053.381	67.495.743,89
(-) INVENTARIO FINAL DE PRODUCTOS EN PROCESO	-64.183.929	-30.946.278	-95.130.206,50
INVENTARIO INICIAL PRODUCTOS TERMINADOS	8.789.865	2.299.756	11.089.620,79
(-) INVENTARIO FINAL DE PRODUCTOS TERMINADOS	-25.899.529	-5.837.075	-31.736.603,85
SUELDOS, SALARIOS Y DEMAS REMUNER Q CONSTITUYEN MATERIA GRAVADA DEL IESS	1.897.515	4.245.747	6.143.262,00
SUELDOS, SALARIOS Y DEMÁS REMUNER Q CONSTITUYEN MATERIA GRAVADA DEL IESS	8.187.635	9.565.927	17.753.562,58
BENEF SOCIALES, INDEMNIZ Y OTRAS REMUNERA Q NO CONSTIT MATERIA GRAV DEL IESS	587.914	1.347.496	1.935.409,78
BENEF SOCIALES, INDEMNIZ Y OTRAS REMUNERA Q NO CONSTIT MATERIA GRAV DEL IESS	2.389.832	2.487.465	4.877.296,81
APORTE A LA SEGURIDAD SOCIAL (INCLUYE FONDO DE RESERVA)	312.066	728.546	1.040.611,79
APORTE A LA SEGURIDAD SOCIAL (INCLUYE FONDO DE RESERVA)	1.421.621	1.750.385	3.172.005,78
HONORARIOS PROFESIONALES Y DIETAS	270.285	1.119.727	1.390.012,76
HONORARIOS PROFESIONALES Y DIETAS	3.695.792	5.050.379	8.746.171,17
HONORARIOS A EXTRANJEROS POR SERVICIOS OCASIONALES		4.578	4.578,39
HONORARIOS A EXTRANJEROS POR SERVICIOS OCASIONALES	16.734	93.433	110.167,43
ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES	298.770	92.287	391.057,22
ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES	1.192.543	1.028.783	2.221.325,32
MANTENIMIENTO Y REPARACIONES	413.091	1.112.709	1.525.799,64
MANTENIMIENTO Y REPARACIONES	5.560.040	4.153.964	9.714.003,57
COMBUSTIBLES	59.548	339.487	399.034,28
COMBUSTIBLES	273.855	380.886	654.741,29
PROMOCION Y PUBLICIDAD	224.793	853.357	1.078.149,75
PROMOCION Y PUBLICIDAD	4.970.395	485.787	5.456.182,11
SUMINISTROS Y MATERIALES	2.447.382	2.409.719	4.857.101,15
SUMINISTROS Y MATERIALES	1.633.651	2.600.976	4.234.626,56
TRANSPORTE	112.920	1.562.441	1.675.361,56
TRANSPORTE	680.597	2.138.160	2.818.756,82
PROVISIONES PARA JUBILACION PATRONAL		78.693	78.693,35
PROVISIONES PARA JUBILACION PATRONAL	148.658	175.364	324.022,11
PROVISIONES PARA DESAHUCIO		55	55,20
PROVISIONES PARA DESAHUCIO	79.316	31.652	110.967,75
PROVISIONES PARA CUENTAS INCOBRABLES	1.587.945	76.663	1.664.607,81
PROVISIONES OTRAS PROVISIONES		0	
PROVISIONES OTRAS PROVISIONES	87.819	78.486	166.304,69

ARRENDAMIENTO MERCANTIL LOCAL	9.166	0	9.165,80
ARRENDAMIENTO MERCANTIL LOCAL	26.688	36.651	63.338,79
ARRENDAMIENTO MERCANTIL DEL EXTERIOR		0	
ARRENDAMIENTO MERCANTIL DEL EXTERIOR		0	
COMISIONES LOCAL	66.178	1.392.480	1.458.658,24
COMISIONES LOCAL	296.534	927.982	1.224.516,37
COMISIONES DEL EXTERIOR		0	
COMISIONES DEL EXTERIOR	578.084	517.846	1.095.930,17
INTERESES BANCARIOS LOCAL	4.883	349.377	354.259,76
INTERESES BANCARIOS LOCAL	1.302.954	1.940.871	3.243.824,53
INTERESES BANCARIOS DEL EXTERIOR		62.088	62.088,48
INTERESES BANCARIOS DEL EXTERIOR	252.864	244.145	497.008,98
INTERESES PAGADOS A TERCEROS RELACIONADOS LOCAL	18.977	0	18.977,14
INTERESES PAGADOS A TERCEROS RELACIONADOS LOCAL	146.097	181.242	327.339,76
INTERESES PAGADOS A TERCEROS RELACIONADOS DEL EXTERIOR		0	
INTERESES PAGADOS A TERCEROS RELACIONADOS DEL EXTERIOR	60.800	4.637	65.436,96
INTERESES PAGADOS A TERCEROS NO RELACIONADOS LOCAL		44.840	44.839,52
INTERESES PAGADOS A TERCEROS NO RELACIONADOS LOCAL	176.731	218.988	395.718,69
INTERESES PAGADOS A TERCEROS NO RELACIONADOS DEL EXTERIOR		0	
INTERESES PAGADOS A TERCEROS NO RELACIONADOS DEL EXTERIOR	43.794	3.176	46.970,46
PERDIDA EN VENTA DE ACTIVOS RELACIONADAS		6.689	6.688,85
PERDIDA EN VENTA DE ACTIVOS RELACIONADAS		16.696	16.696,43
PERDIDA EN VENTA DE ACTIVOS NO RELACIONADAS	16.459	77.069	93.528,10
PERDIDA EN VENTA DE ACTIVOS NO RELACIONADAS	130.799	242.621	373.420,81
OTRAS PERDIDAS		170.322	170.322,45
OTRAS PERDIDAS	110.437	324.774	435.211,06
SEGUROS Y REASEGUROS (PRIMAS Y CESIONES)	51.880	92.530	144.409,12
SEGUROS Y REASEGUROS (PRIMAS Y CESIONES)	559.449	568.908	1.128.356,79
GASTOS INDIRECTOS ASIGNADOS DESDE EL EXTERIOR POR PARTES RELACIONADAS		0	
GASTOS INDIRECTOS ASIGNADOS DESDE EL EXTERIOR POR PARTES RELACIONADAS		50.532	50.531,87
GASTOS DE GESTION	291.682	465.808	757.490,28
IMPUESTOS, CONTRIBUCIONES Y OTROS	2.222.004	2.236.719	4.458.722,80
GASTOS DE VIAJE	7.700	30.269	37.969,36
GASTOS DE VIAJE	672.985	638.518	1.311.502,29
IVA QUE SE CARGA AL COSTO O GASTO	83.591	66.260	149.850,72
IVA QUE SE CARGA AL COSTO O GASTO	326.214	417.952	744.166,26
DEPRECIACION DE ACTIVOS FIJOS	5.562	0	5.561,85
DEPRECIACION DE ACTIVOS FIJOS	100.237	275.291	375.527,10
DEPRECIACION DE ACTIVOS FIJOS	732.621	893.602	1.626.222,43
DEPRECIACION DE ACTIVOS FIJOS	4.942.585	7.529.269	12.471.854,36
AMORTIZACIONES	102.778	108.211	210.989,37
AMORTIZACIONES	1.169.083	450.999	1.620.082,12
SERVICIOS PUBLICOS	193.022	307.027	500.048,86
SERVICIOS PUBLICOS	2.258.125	1.646.800	3.904.924,83
PAGOS POR OTROS SERVICIOS	6.660.435	9.343.584	16.004.019,03
PAGOS POR OTROS SERVICIOS	32.555.924	10.614.564	43.170.488,20
PAGOS POR OTROS BIENES	6.346.462	2.436.448	8.782.909,79
PAGOS POR OTROS BIENES	1.599.344	3.114.510	4.713.853,90

BAJA DE INVENTARIO (INFORMATIVO)

TOTAL COSTOS	75.958.184	59.859.268	135.817.452,22
TOTAL GASTOS	81.799.492	62.822.092	144.621.583,45
TOTAL COSTOS Y GASTOS	157.757.676	122.681.360	280.439.035,67
UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACIÓN A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	29.912.770	22.422.973	52.335.742,98
PÉRDIDA	-1.917.466	-4.082.061	-5.999.527,37
(-) PARTICIPACIÓN A TRABAJADORES	-140.149	-392.388	-532.536,51
GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE IMPUESTOS	27.855.155	17.962.396	45.817.551,50
(-) IMPUESTO A LA RENTA	-679.199	-1.294.154	-1.973.353,43
UTILIDAD (PÉRDIDA) DEL EJERCICIO	27.175.961	16.670.060	43.846.020,69
NÚMERO DE COMPAÑÍAS	543	1.242	1.785,00

\* Datos preliminares.

**FUENTE:** Superintendencia de Compañías, Intendencia Nacional de Tecnología de Información y Comunicaciones.

**ELABORACIÓN:** Intendencia Nacional de Gestión Estratégica, Dirección de Investigación y Estudios.