INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA INMOFLAVIA S. A.

POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CORRESPONDIENTES AL PERIODO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016.

1.- IDENTIFICACIÓN DE LA COMPAÑÍA Y ACTIVIDAD ECONOMICA

Nombre de la compañía: INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA INMOFLAVIA S. A.

RUC: 0990721327001

Domicilio de la compañía: Se encuentra ubicada en la ciudad de Guayaquil; Ciudadela Santa Cecilia Manzana Dos, Solar Diez.

Información General: INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA INMOFLAVIA S. A., se constituyó mediante escritura pública otorgada ante el Notario Público de Guayaquil, Dr. HUGO AMIR GUERRERO GALLARDO, el día 09 de noviembre de 1984; e, inscrita en el Registro Mercantil de Guayaquil, el cinco de diciembre del mil novecientos ochenta y cuatro.
La compañía tendrá como objeto social dedicarse a la compra, venta, alquiler de bienes.

2.- DECLARACIÓN SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LAS NIIF PARA PYMES (ANTECEDENTES)

La compañía en cumplimiento en lo establecido por la Superintendencia de Compañía en resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008, ha realizado la transición de sus estados financieros de Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), a Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES) (NIIF PARA PYMES), con un periodo de transición que comprende desde el 1 de enero al 31 de diciembre del 2011 y aplicación total a partir del 1 de enero del 2012, en concordancia con lo estipulado en el Artículo primero de la citada resolución.

2.1.- Bases de la transición a las NIIF PARA PYMES (ANTENCEDENTES)

Los presentes estados financieros de la compañía corresponden al ejercicio terminado al 31 de diciembre del 2016 y fueron preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF PARA PYMES). La compañía ha aplicado NIIF PARA PYMES al preparar sus Estados Financieros.

2.1.1 Aplicación de NIIF PARA PYMES (ANTENCEDENTES)

La fecha de transición de la compañía es el 1 de enero al 31 de Diciembre del 2011, ha preparado sus estados financieros de apertura bajo NIIF PARA PYMES a dicha fecha. La fecha de adopción de las NIIF PARA PYMES por la compañía es el 1 de enero del 2012.

La Sección 35, Adopción por Primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera permite a las Compañía que convergen sus estados financieros de Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC a las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF PARA PYMES el utilizar excepciones y exenciones de carácter obligatorio u optativo. Considerando que en la mayoría de los casos son de aplicación retroactiva.

2.2.- Conciliación de las normas contables aplicadas por la Compañía y las NIIF PARA PYMES (ANTECEDENTES)

Ajustes al 1 de enero del 2016

1) **PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO.**-La sección 17 en el párrafo 17.15 manifiesta que "Una entidad medirá todas las partidas de propiedad, planta y equipo tras su reconocimiento inicial al costo menos la depreciación acumulada y cualesquiera perdidas por deterioro de valor acumuladas". Los valores en libros presentan valores razonables del mercado.

2) **CORRECCION EN PASIVOS FINANCIEROS.-** La sección 2 Conceptos y Principios Generales; los Estados Financieros están encargados de proporcionar información sobre la situación financiera, el rendimiento y los flujos de efectivos de la entidad, de tal manera se establece que la definición de políticas contables por parte de la gerencia debe generar información relevante y fiable, los cambios en estimaciones se reconocerán prospectivamente, cuando se detecten errores, se deberán corregir retroactivamente. No se presentaron errores, cambios en estimaciones.

3) **RESPONSABILIDAD DE LA INFORMACION PROPORCIONADA.-** La información contenida en la conciliación del patrimonio al uno de enero del 2016 de **INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA INMOFLAVIA S. A.**, es responsabilidad de la administración de la empresa, la cual manifiesta expresamente que se han aplicado todos los principios y criterios que contienen las NIIF PYMES que se encuentran vigentes a la fecha indicada.

3.- MONEDA DE CIRCULACIÓN NACIONAL Y MONEDA DE PRESENTACIÓN (ANTECEDENTES)

Las partidas incluidas en los estados financieros de la Compañía se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que le entidad opera la cual es el dólar estadounidense. La moneda de circulación nacional es el dólar estadounidense, que constituye además, la moneda de presentación de los estados financieros.

4.- POLÍTICAS CONTABLES (ANTECEDENTES)

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere Sección 10, estas políticas han sido diseñadas en función de las NIIF PARA PYMES vigentes al 31 de diciembre del 2011 y aplicadas de manera uniforme a todos los periodos que se presentan en estos estados financieros.

4.1.- Base de presentación de los Estados Financieros y criterios contables aplicados.

Los Estados Financieros de la compañía corresponden al periodo terminado el 31 de diciembre de 2016 y han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad, las que han sido adoptadas en la República del Ecuador por disposición de la Superintendencia de Compañías, de acuerdo a la resolución No.08.G.DSC.010, publicada en el registro oficial No.498 de diciembre 31 2008.

La unidad monetaria utilizada para su presentación es el Dólar de los estados Unidos de Norteamérica, que es la moneda oficial adoptada por la república del Ecuador.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con la NIIF para las PYMES exige la determinación y aplicación consistentes de políticas contables a las transacciones y hechos. Las políticas contables más importantes se manifiestan en cada una de las notas abajo descritas.

En los casos que sean necesarios aplicar estimaciones y otros juicios profesionales para aplicar las políticas de la entidad; los criterios de la gerencia en el proceso de aplicar las políticas contables y que tengan la mayor relevancia en los importes reconocidos en los estados financieros se manifestarán en nota específica.

NOTA 1.- EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO.

Este rubro está constituido por los valores recibidos en caja y que al cierre del ejercicio no fueron depositados al banco; y, por los depósitos a la vista que se mantienen en las cuentas bancarias.

Bancos	$ 51.134,73
Total Efectivo y equivalente de efectivo	**$ 51.134,73**

NOTA 2.- CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR.

Las partidas por cobrar corresponden principalmente a aquellos deudores pendientes de pago, por ventas de productos. Se contabilizan inicialmente a su valor razonable, menos la provisión de pérdidas por deterioro de su valor, en caso que exista evidencia objetiva de la incobrabilidad de los importes que se mantienen por cobrar, según los términos originales de estas cuentas por cobrar.

Las ventas de la entidad se realizan en condiciones de contado y los valores que se facturan no incluyen intereses. Cuando la recuperación de la cartera se demora más allá de los plazos aceptables, se negocia con el cliente.

NOTA 3.- INVENTARIOS.

Los inventarios son valorizados al costo, o al valor neto realizable, el que sea menor. El valor neto de realización se determina en base al precio de venta en el curso normal de la operación, menos los costos para poner los inventarios en condición de venta y los gastos de comercialización y distribución. Los costos de los inventarios se asignan al costo de adquisición usando el método promedio.

El costo de adquisición comprende el precio de compra, los aranceles de importación, los costos de transporte, el almacenamiento y otros directamente atribuibles a la adquisición de los inventarios. Los descuentos comerciales, las rebajas y otras partidas similares son deducidos para determinar el costo de adquisición.

Deterioro de Valor.- Al cierre del periodo que se informa se revisará si los inventarios han sufrido deterioro en su valor, comparando su importe en libro con su precio de venta menos sus costos de terminación y ventas; si el valor en libros fuere superior al costo estimado en la revisión, se reconocerá una perdida en resultados. La reversión posterior de una perdida será reconocida de forma inmediata en resultados.

La composición de los inventarios es la siguiente: **CERO INVENTARIOS**

NOTA 4.- ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES.

La composición de los activos por impuesto corriente es la siguiente: LOS IMPUESTOS FUERON LIQUIDADOS Y CANCELADOS DENTRO DEL PERIODO.

NOTA 5.- PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO.

Las partidas de este rubro se miden al costo menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro de valor acumulada.

La depreciación de la propiedad, planta y equipo es calculada bajo el método lineal y sirve para distribuir en los gastos, el costo de los activos menos el valor residual estimado para los años de vida útil de cada uno de sus elementos. Las siguientes son las tasas anuales que se utilizan para el cálculo de la depreciación:

ACTIVOS	Años de Vida Útil estimada	% Depreciación
Edificios	20 años	5%
Muebles & Enseres	10 años	10%
Maquinaria y Equipo	10 años	10%
Equipo de Computación	3.33 años	33,33%
Vehículos	5 años	20%

Si existiere algún indicio de que se ha producido un cambio significativo en la tasa de depreciación, vida útil o valor residual de un activo, se revisara la depreciación de ese activo y los cambios se registraran en forma prospectiva.

Deterioro del valor de los activos.- En cada cierre del periodo a informar se revisan las partidas de propiedad, Planta y equipo, así como de los otros rubros de activos susceptibles de sufrir deterioro por pérdida de valor. De existir indicios de un posible deterioro, se estima y compara el importe recuperable de cualquier activo afectado, con su importe en libros. Si el importe recuperable estimado es inferior se reducirá el valor en libros al valor estimado de recuperación y se reconocerá una perdida por deterioro de valor en resultados.

Si una perdida por deterioro de valor se revierte posteriormente, el importe en libros del activo se incrementara hasta el valor de la estimación revisada. Esta revisión se reconocerá en resultados.

DETALLE	SALDO A 31/12/2016
COSTOS	
Edificio	155.449,07
Muebles y Enseres	0,00
Maquinarias y equipos	0,00
Equipos de computación	0,00
Vehículos	00,00
Terreno	51.816,60
TOTAL COSTOS	**207.265,67**
DEPRECIACIONES	
Edificio	-15.544,90
Muebles y Enseres	0,00
Maquinarias y equipos	0,00
Equipo de computación	0,00
Vehículos	0,00
TOTAL DEPRECIACION	**-15.544,90**
TOTAL	**191.720,77**

NOTA 6.- CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR LOCALES.

Este rubro lo componen los valores correspondientes a las siguientes cuentas:

INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA INMOFLAVIA S. A.

NOTA 7.- OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS.

NO EXISTEN

NOTA 8.- OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES.

Este rubro lo componen los valores correspondientes a las siguientes cuentas:

CON LA ADMINISTRACION TRIBUTARIA	**(1)**	0,00
IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR		0,00
CON EL IESS	**(2)**	0,00
POR BENEFICIOS DE LEY A EMPLEADOS	**(3)**	0,00
15 % PARTICIPACION TRABAJADORES POR PAGAR		0,00
Total Otras Obligaciones Corrientes		**0,00**

NOTA 9.- PASIVO NO CORRIENTE.

La composición de esta cuenta es la siguiente:

NO EXISTENTEN CUENTAS

NOTA 10.- PATRIMONIO.

Al cierre del periodo que comprende desde el 01 de enero de 2016 al 31 de diciembre de 2016, el patrimonio de la entidad está constituido de la siguiente manera:

CAPITAL SOCIAL: El capital social suscrito y pagado al 31 de diciembre del 2016 es de USD$ 800,00; dividido en 20.000 acciones nominativas ordinarias de cuatro centavos de dólar de los Estados Unidos de Norteamérica cada una.

ACCIONISTAS	**%**	**VALOR**
REINOSO LOOR FLAVIO RICARDO	0,01	0,08
REINOSO RUIZ FLAVIO RICARDO	99,98	799.84
REINOSO LOOR RICARDO JAVIER	0,01	0,08
Total Capital Social	**100%**	**800,00**

RESERVA LEGAL: USD$ 0,00

La ley de Compañía del Ecuador requiere para las Compañías Limitadas que por lo menos el 5% de la utilidad liquida anual sea apropiada como reserva legal, hasta que este alcance como mínimo el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en el caso de liquidación de la compañía, pero puede ser utilizada para absorber perdidas futuras o para aumentar el capital.

RESULTADOS ACUMULADOS: USD$ 0,00 comprende:

GANACIAS ACUMULADAS	0,00
RESULT. ACUML POR ADOPCION 1RA. VEZ NIIF	0,00
Total Resultados Acumulados	**0,00**

Ganancias Acumulados.- El saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas de la Compañía y puede ser utilizado para distribución de dividendos y ciertos pagos tales como re liquidación de impuestos, etc.,

NOTA 11.- INGRESO DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

El ingreso de actividades ordinarias procedente de la compra, venta, alquiler de bienes.

Los ingresos por compra, venta alquiler de bienes son reconocidos como ingresos cuando los riesgos y beneficios asociados son transferidos a los clientes finales, y el flujo de beneficios económicos de dicha venta es probable.

El ingreso de actividades ordinarias se mide a valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, neta de descuentos e impuesto relacionado con las ventas (IVA)

INGRESOS	**AÑO 2016**
Ventas Netas	0,0
TOTAL DE INGRESOS	**0,00**

NOTA 16.- COSTOS Y GASTOS

Los costos y gastos se reconocen en los resultados del periodo en que se incurren

COSTOS Y GASTOS	**AÑO 2016**
Costo de Ventas	0,00
Gastos de Venta y Administración	0,00
TOTAL COSTOS Y GASTOS	**0,00**

La tasa impositiva del Impuesto a la Renta para el año 2016 es el 22% calculado sobre la base tributable, la cual se calcula de la utilidad contable menos el 15% de la participación de utilidades para los trabajadores más los gastos no deducibles tributariamente.

RESULTADO ACUMULADO $0,00

NOTA 17.- APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los Estados Financieros referente al periodo que se declara, del 1 de enero del 2016 al 31 de diciembre del 2016, fueron aprobados por la junta ordinaria de accionista, celebrada el 23 de marzo del 2017.

NOTA 18.- HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DE LA FECHA DEL PERIODO QUE SE INFORMA

Con posterioridad al 31 de diciembre del 2016 y hasta la fecha de emisión de estos estados financieros, no se tiene conocimiento de hechos de carácter financiero o de otra índole, que afecten en forma significativa los saldos o interpretación de los mismos.

Ing. Victor Hugo Ortiz Lucas
Contador
Reg. 28730

Arq. Flavio Ricardo Reinoso Ruiz
Gerente