

INMOBILIARIA INMOFASES S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

(Expresado en dólares estadounidenses)

1.- Información General

INMOBILIARIA INMOFASES S.A., fue constituida en la ciudad de Quito el 26 de Octubre de 1998, el objeto social de la Compañía es la compra, venta, alquiler y explotación de bienes Inmuebles propios o alquilados, tales como: edificios de apartamentos, viviendas y edificios no residenciales.

Bases de elaboración y políticas contables

Los estados financieros consolidados se han elaborado de acuerdo a la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES) emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

Los Estados Financieros están presentados en el tipo de moneda (dólares estadounidenses), que se utiliza en el Ecuador como moneda local.

2.1.- Políticas Contables

2.1.1 Activos

2.1.1.1 Efectivo y Equivalente de Efectivo

La Compañía considera como efectivo y equivalentes en efectivo a los saldos en Caja y Bancos sin restricciones y todas las inversiones financieras de fácil liquidación pactada a un máximo de 90 días, incluyendo depósitos a plazo.

2.1.1.2 Cuentas y Documentos por Cobrar

En esta cuenta se maneja la cartera de clientes producto de la provisión de servicios y productos relacionados a la venta por mayor y menor de muebles de madera para el hogar en general.

La política establece que las cuentas y documentos por cobrar se deben liquidar máximo a los 360 días, en algún caso especial se requeriría previa autorización de gerencia para poder ampliar el plazo.

En el caso que vaya a existir cartera de cobranza dudosa correspondiente al movimiento en el año, se tiene que identificar el tipo de cuenta a la que corresponde (comercial u otras) para proceder a realizar la provisión de cartera de acuerdo a la antigüedad de la cartera.

2.1.1.3 Propiedad, Planta y Equipo

Se denomina propiedad, planta y equipo a todo bien tangible adquirido por la Compañía, para el giro ordinario del negocio que a criterio de su administración cumpla con los requisitos necesarios para ser contabilizados como tal, el cual deberá ser controlado acorde con la normativa vigente.

Para que un bien sea catalogado como propiedad, planta y equipo deben cumplir los siguientes requisitos.

- Que sean poseídos por la entidad para uso en la venta o para propósitos administrativos.
- Se espera usar durante más de un periodo contable.
- Que la compañía obtenga beneficios futuros económicos derivados del bien.
- Que el costo del activo pueda medirse con fiabilidad.
- Que la compañía mantenga el control de los mismos.

El costo original de la propiedad, planta y equipo responsable, el valor total de adquisición del activo con todas las erogaciones en que se incurrió para dejarlo en condiciones de uso o puesta en marcha, así como en los costos posteriores generados por desmantelamiento, retiro y rehabilitación.

La depreciación de propiedad, planta y equipo se calcula por el método de línea recta, ningún otro método deberá ser utilizado si no por autorización expresa generada por el cambio de estimación contable o error fundamental generado por modificación o cambio del valor residual y/o vida útil.

La estimación inicial de los costos posteriores de desmantelamiento y retiro así como la rehabilitación del lugar sobre se asientan; la obligación en que incurre una entidad cuando adquiere el elemento o como consecuencia de haber utilizado dicho elemento durante un determinado periodo.

La vida útil para propiedad, planta y equipo se ha estimado como sigue:

- Equipos de computación, 3 años
- Vehículos a 5 años
- Muebles y enseres, maquinaria y equipo, equipo de oficina y herramientas a 10 años.

2.1.1.4 Activos Intangibles

La presente política aborda aquellos intangibles que posee la compañía a la fecha, los cuales fueron adquiridos a terceros. EL activo intangible se mediará inicialmente por su costo, el cual estará dado por:

- a) El precio de adquisición, incluidos los aranceles del importador y los impuestos no recuperables que recaigan sobre la adquisición, después de deducir los descuentos comerciales y las rebajas; y
- b) Cualquier costo directamente atribuible a la preparación del activo para su uso previsto.

La política contable también indica que la vida útil de un activo intangible estará dada por el plazo que se estima contribuirá a la generación de beneficios económicos. El método de amortización utilizado en todos los casos será el método lineal.

2.1.2 Pasivos

2.1.2.1 Cuentas y Documentos por Pagar (Proveedor)

Las cuentas y documentos por pagar a proveedores, la política de pago va a depender de la negociación con el proveedor pero se tiene hasta 360 días, que va desde 8 días servicios básico y cuentas mensuales, compra de insumos, suministros hasta el plazo mayor con proveedores locales y del exterior según el caso.

Cada semana se elabora un flujo de pagos la misma que aprueba la Gerencia Financiera y la Gerencia General y se aprueba los pagos semanales, los cuales se hace mediante cheques.

2.1.2.2 Otras Cuentas por Pagar

Representadas principalmente por préstamos a partes relacionadas y otras cuentas por pagar mayores.

2.1.2.3 Obligaciones con la Administración Tributaria

La política de estar al día con el SRI (Servicio de Rentas Internas), en la fecha que hay que pagar todos los impuestos y la empresa está al día en sus obligaciones las declaraciones se las realiza dos días antes de la fecha límite establecida por el SRI que es el 22 de cada mes.

3. Secciones NIIF aplicadas al periodo 2015

3.1 Sección 11 Instrumentos Financieros Básicos

En esta sección menciona las condiciones que se deben cumplir para que se considere un Instrumento Financiero, las condiciones es que sea una cuenta de :

- Efectivo
- Depósitos a plazo
- Obligaciones negociables y facturas comerciales mantenidas
- Cuentas, pagares y préstamos por pagar y por cobrar
- Bonos e instrumentos de deuda similares
- Inversiones en acciones preferentes y ordinarias sin opción de venta
- Compromisos de recibir un préstamo

Para reconocer un activo financiero o pasivo financiero una entidad l medirá al precio de 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 el resultado), excepto si el acuerdo constituye en efecto una transacción de financiación.

Al final de cada periodo sobre el que se informa, una entidad medirá los instrumentos financieros de la siguiente forma, sin deducir de transacción en que pudieran incurrir en la venta u otro tipo de disposición, los instrumentos de deuda que cumplan con las condiciones del párrafo de que sean: Efectivo, cuentas por cobrar, cuenta por pagar e inversiones que se medirán al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

Los instrumentos de deuda que se clasificaron como activos corriente o pasivos corrientes se medirán al importe, no descontando del efectivo y otra contraprestación que se espera pagar o recibir, a menos que el acuerdo constituya, en efecto una transacción de financiación.

El costo amortizado de un activo financiero o pasivo financiero en cada fecha sobre la que se informa es del neto de los siguientes importes.

- a) El importe al que se mide del reconocimiento inicial del activo o pasivo financiero
- b) Menos los reembolsos del principal
- c) Mas o menos la amortización acumulada utilizando el método del interés efectivo de cualquier diferencia existente entre el importe en el reconocimiento inicial y el importe al vencimiento.
- d) Menos en el caso de un activo financiero, cualquier reducción (reconocimiento directamente o mediante el uso de una cuenta correctora) por deterioro del valor o incobrabilidad.

3.2 Sección 17 Propiedades, Planta y Equipo

La sección 17 se aplica en la contabilización de propiedad, planta y equipo, entendiéndose como tal a los activos que son utilizados para el negocio.

El método que se está reconociendo es del Costo que será el precio equivalente en efectivo en la fecha de reconocimiento. Si el pago se aplaza mas allá de los términos de crédito, el costo es el valor presente de todos los pagos futuros.

3.3 Sección 22 Pasivos y Patrimonio

En cuanto a la sección 22 en las cuentas de pasivo y patrimonio indica que los instrumentos o componentes de instrumentos que están subordinados a todas las demás clases de Instrumentos se clasifican como patrimonio se imponen a la entidad una obligación de entregar a terceros una participación patrimonial de los activos netos de la entidad solo en el momento de la liquidación.

3. Notas Explicativas

4.1 Activos

4.1.1 Cuentas por Cobrar y Documentos por Cobrar

El saldo en esta cuenta al 31 de diciembre de 2015 tiene un saldo de \$0,00

4.1.2 Activos Fijos

En esta cuenta se encuentra registrado US\$0,00 ya que el bien inmueble fue vendido el año pasado.

4.2 Pasivos

4.2.1 Obligaciones con la Administración Tributaria

La política es estar al día con el SRI (Servicio de Rentas Internas), teniendo como fecha máxima la cancelación de sus obligaciones tributarias de acuerdo al noveno dígito el 10 de cada mes lo cual se ha cumplido a cabalidad.



CONTADOR GENERAL