

INMUEBLES Y ARRIENDOS ALFONMORA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Años Terminados al 31 de Diciembre de 2016 y 2015

1.- Operaciones y Entorno Económico

INMUEBLES Y ARRIENDOS ALFONMORA S.A.- la Compañía fue constituida en la ciudad de Guayaquil, el 22 Septiembre del 1972 con la razón de **INMUEBLES Y ARRIENDOS ALFONMORA S.A.**, e inscrita en el Registro Mercantil el 17 de Diciembre del 1972, y aprobada por la Superintendencia de Compañías con Resolución No. 1988 de 27 Noviembre de 1972. Su objetivo principal es Actividad de Compra, Venta, Alquiler y Explotación de Bienes Inmuebles, en cumplimiento de su objeto la compañía puede celebrar todos los actos civiles o de comercio y operaciones mercantiles permitidos por la ley.

2.- Políticas Contables Significativas

2.1. Declaración de Cumplimiento

Los Estados Financieros han sido preparados de conformidad con normas internacionales de información financiera NIFF Pymes. Estos Estados Financieros fueron autorizados para su emisión final por parte de la Administración de la Compañía en febrero del 2017 y según los requerimientos estatutarios serían sometidos a la aprobación de la junta general de accionistas, sin modificación.

2.2.-Base de Presentación

Estos Estados Financieros se han elaborado de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIFF para las PYMES) emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad. Están presentados en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica que es la moneda funcional de la compañía.

La presentación de los Estados Financieros de acuerdo con la NIFF para las PYMES exige la determinación y aplicación de consistentes de Políticas Contables a transacciones y hechos.

Una descripción de las principales políticas contables, se presenta a continuación:

2.3.-Instrumentos Financieros

Los Instrumentos Financieros son contratos que originan en forma simultánea un activo financiero para una entidad y un pasivo financiero o instrumentos de patrimonio para una entidad.

Los principales activos y pasivos financieros presentados en el estado de situación financiera de la compañía: Efectivo, depósitos a plazos en bancos, cuentas por cobrar, los préstamos de corto y largo plazo, y las cuentas por pagar excepto el impuesto a la renta.

Las políticas contables para su reconocimiento y medición se presentan a continuación:

Activos Financieros

Se reconocen o se dan de baja a la fecha de la negociación cuando se realiza una compra o venta de un activo financiero y se miden inicialmente al valor razonable más los costos de la transacción.

Posteriormente a la fecha del reconocimiento inicial se miden al costo amortizado o al valor razonable y se presentan en activos no corrientes, excepto aquellos con vencimiento originales inferiores a doce meses a partir de la fecha del estado de situación financiera, que se presentan como activos corrientes.

Efectivos

Incluye aquellos activos financieros líquidos y depósitos que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo menor a tres meses.

Cuentas por Cobrar

Las cuentas por cobrar se las considera como activos financieros no derivados con pagos fijos que no se cotizan en un mercado activo., se clasifican como activos corrientes, excepto aquellos valores con vencimientos mayores a doce meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se presentan como activos no corrientes.

Posteriormente al reconocimiento inicial al valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro. La determinación de la tasa de interés efectiva se realiza para aquellas cuentas por cobrar, con efecto material, con vencimiento mayor a 365 días.

Pasivos Financieros

Los instrumentos de deuda y patrimonio son clasificados como pasivos financieros o como patrimonio de conformidad con la sustancia del contrato y se clasifican como pasivos corrientes a menos que la compañía tenga el derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos doce meses posteriores a la fecha del estado de situación financiera.

Préstamos

Representan pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente a su costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva.

Cuentas por Pagar

Representan pasivos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no se cotizan en un mercado activo. Posteriormente al reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva para aquellas cuentas por pagar, con efecto material, con vencimiento mayor a 365 días.

2.4.-Propiedad Planta y Equipo

Medición Inicial

Se registran al costo de adquisición. El costo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación de activo y puesta en condiciones de funcionamiento. Los gastos de reparación y mantenimiento se reconocen en los resultados del año en el periodo en que se producen.

Medición posterior modelo del costo

Se registran al costo de adquisición menos la depreciación acumulada y menos el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor, si hubiere. Los gastos de reparación y mantenimiento se reconocen en los resultados del año en el periodo en que se producen.

Método de depreciación y vidas útiles

El costo de propiedades y equipos, se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y el método de depreciación son revisados al final del año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva. Las vidas útiles usadas, son como sigue:

	Vida útil en años
Edificaciones	20
Maquinaria y Equipo	10
Vehículos	5
Mueble y Enseres	10
Equipos de Computación	3

Retiro o venta de propiedades y equipos

La utilidad o pérdida es reconocida en resultados y surge del retiro o venta de una partida de propiedades y equipos la cual es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo.

2.5.-Deterioro del valor de los activos tangibles

Al final de cada periodo, la Administración de la compañía, evalúa los valores en libros de sus activos tangibles a fin de determinar la existencia de un indicativo respecto a que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro.

Las pérdidas por deterioro se reconocen en resultados, con excepción de un activo revaluado que primero se afecta a la revaluación del patrimonio. El reverso de una pérdida por deterioro se reconoce en resultados.

2.6.-Impuestos

El impuesto corriente y el diferido se registran en los resultados del periodo excepto que surja de una transacción que se reconozca fuera del resultado bien sea de otro resultado integral o del patrimonio en cuyo caso se reconocerán fuera de los resultados.

- a) El impuesto corriente, se basa en la utilidad gravable que es la tributaria (base imponible) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos imponibles o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles.
- b) El impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos de los estados financieros y sus bases fiscales, utilizando tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el periodo en el que el activo se realice o el pasivo se cancele. Un activo por impuesto diferido se reconoce generalmente por todas las diferencias tributarias deducibles en la medida que resulte probable que la compañía disponga de utilidad gravables futuras contra las que se podría afectar esas diferencias temporarias deducibles mientras que un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias disponibles.

2.7.-Provisiones

Se reconocen cuando la compañía tiene una obligación presente como resultado de un suceso pasado, donde es probable que la compañía tenga que desprenderse de recursos, para cancelar la obligación, y pueda hacerse una estimación fiable de estas provisiones. El importe reconocido como provisión al final del periodo, debe considerar los riesgos y el grado de incertidumbre envueltas.

2.8.-Beneficios a Empleados

- a) Las obligaciones por beneficio definido OBD jubilación patronal, desahucio e indemnizaciones, son determinadas utilizando el método de la unidad de crédito proyectado con valores actuariales realizados al final de cada periodo. Los costos por este concepto inicialmente se reconocen en los resultados del año o en otro resultado integral en los casos que apliquen. Las nuevas mediciones, que comprenden las ganancias o pérdidas actuariales, se reconocen en el estado de situación financiera con cargo o abono a otro resultado integral,
- b) La participación de trabajadores está constituida de conformidad con disposiciones legales a la tasa del 15%

2.9.-Reconocimiento de Ingresos

Los ingresos proceden de la venta de bienes se miden al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta los descuentos, bonificaciones o rebajas comerciales que la compañía pueda otorgar y se reconocen cuando la compañía transfiere los riesgos y beneficios de tipo significativo, derivado de la transferencia en la venta del bien; el importe de los ingresos y los costos incurridos o por incurrir, son medidos con fiabilidad, y es probable que la compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción.

2.10.-Reconocimiento de costos y gastos

Los costos y gastos se registran al costo histórico y se reconocen a medida que son incurridos considerando la base del devengo, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el periodo en el que se conocen.

2.11.-Compensación de saldos y transacciones

Las normas internacionales de información financiera NIFF Pymes no permiten que se compensen los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en que la compensación es requerida o permitida por alguna norma contable y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

3.-Efectivo y Equivalente de Efectivo

El siguiente es un resumen del Efectivo y Equivalente de efectivo, al 31 de Diciembre del 2016 y 2015.

	2016	2015
	(Dólares)	
ACTIVOS		
ACTIVO CORRIENTE		
EFFECTIVO	287,51	3.314,51
Total:	287,51	3.314,51

Corresponde al efectivo disponible en Caja y Bancos, según arqueo y conciliaciones bancarias respectivas.

4.-Activos No Corrientes

Un detalle de Propiedades y Equipos y Otras cuentas por Cobrar es como sigue:

	2016	2015
	(Dólares)	
TERRENOS	2.734,53	2.734,53
INMUEBLES	7.318,02	7.318,02
MUEBLES Y ENSERES	172,36	172,36
Menos Depreciación Acumulada	3.553,32	3.553,32
CTAS.COBRAR NO CORRIENTES ACCIONISTAS	78.900,78	53.285,95
Total:	85.572,37	69.689,68

Se considera que los impactos de este rubro en los Estados Financieros de la Compañía no serían significativos.

5.- Cuentas por Pagar

Las Cuentas por Pagar están constituida como sigue:

	2016	2015
	(Dólares)	
IMPUESTO A LA RENTA A PAGAR DEL EJERCICIO	6.620,33	7.405,00
PRESTAMOS DE ACCIONISTAS O SOCIOS-LOCALES	-	489,60
Total:	6.620,33	7.894,60

6.- Capital

El siguiente es un resumen del Capital Social al 31 de Diciembre del 2016 y 2015

	2016	2015
	(Dólares)	
Carlota Andrea Aivas de Bucaram	300,00	300,00
Juan Xavier Bucaram Aivas	300,00	300,00
José Fernando Bucaram Aivas	300,00	300,00
Total:	900,00	900,00

Al 31 de Diciembre del 2016 y 2015, el Capital Social está constituido por 900 acciones, suscritas al valor nominal de US\$ 1,00 cada una.

	2016	2015
	(Dólares)	
TERRENOS	2.734,53	2.734,53
INMUEBLES	7.318,02	7.318,02
MUEBLES Y ENSERES	172,36	172,36
Menos Depreciación Acumulada	3.553,32	3.553,32
CTAS.COBRAR NO CORRIENTES ACCIONISTAS	78.900,78	53.285,95
Total:	85.572,37	69.689,68

Se considera que los impactos de este rubro en los Estados Financieros de la Compañía no serían significativos.

5.- Cuentas por Pagar

Las Cuentas por Pagar están constituida como sigue:

	2016	2015
	(Dólares)	
IMPUESTO A LA RENTA A PAGAR DEL EJERCICIO	6.620,33	7.405,00
PRESTAMOS DE ACCIONISTAS O SOCIOS-LOCALES	-	489,60
Total:	6.620,33	7.894,60

6.- Capital

El siguiente es un resumen del Capital Social al 31 de Diciembre del 2016 y 2015

	2016	2015
	(Dólares)	
Carlota Andrea Aivas de Bucaram	300,00	300,00
Juan Xavier Bucaram Aivas	300,00	300,00
José Fernando Bucaram Aivas	300,00	300,00
Total:	900,00	900,00

Al 31 de Diciembre del 2016 y 2015, el Capital Social está constituido por 900 acciones, suscritas al valor nominal de US\$ 1,00 cada una.

7.- Ingresos, Costo y Gastos

La principal actividad de la Compañía es la Compra, Venta, Alquiler y Explotación de Bienes Inmuebles. Las ventas de bienes y/o servicios se reconocen cuando la Compañía ha transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del servicio al comprador. El 100% de las ventas son efectuadas a clientes locales.

8.- Activos y Pasivos Contingentes

Al 31 de Diciembre del 2016 y la fecha de emisión del presente informe, no existen activos y pasivos contingentes que afecten la situación financiera de la compañía.

9.- Hechos ocurridos después del periodo sobre el que se informa

Entre el 1 de Enero del 2017 y la fecha de aprobación de los Estados Financieros, no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

10.- Fecha de Aprobación de los Estados Financieros

Los Estado Financieros por el año terminado al 31 de Diciembre del 2016 han sido aprobados por la Gerencia de la Empresa el 01 de Marzo y fueron presentados a los Accionistas para su aprobación, el 31 de Marzo del presente, los estados financieros fueron aprobados por la Junta de Accionistas sin modificaciones.



José Fernando Bucaram Aivas
INMUEBLES Y ARRIENDOS ALFONMORA S.A.
Gerente
C.C. 0908964257