NOTAS ESTADOS FINANCIEROS 2016

Políticas contables y notas explicativas a los estados financieros para el año que termina el 31 de Diciembre de 2016

1. **Información general**

   Inmobiliaria S.A. es una sociedad anónima radicada en el Ecuador. El objeto social de la compañía es principalmente la realización de actividades de compraventa, permuta, arrendamiento y administración de bienes raíces, urbanos y rurales; así como también a la compra de artefactos eléctricos, muebles para la oficina y para el hogar para el cumplimiento de su finalidad podrá proceder, a la celebración y ejecución de toda clase de actos y contratos de naturaleza civil relacionados con su objeto y permitidos por las leyes ecuatorianas. La compañía no ejercerá el comercio, ni adquiere la calidad de comerciante.

2. **Bases de elaboración**

   Estos estados financieros consolidados se han elaborado de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas Y Medianas Entidades *(NIIF para las PYMES)* emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad según el requerimiento establecido por la Superintendencia de Compañías. La presentación de los estados financieros de acuerdo con la NIIF para PYMES exige la determinación y la aplicación consistente de políticas contables a transacciones y hechos.

3. **Políticas Contables**

   Bases de Medición

   Los Estados Financieros de INMOILIARIA VIVARMA S.A. para su elaboración utilizaron la base contable de acumulación a excepción de lo relacionado con el estado de flujo de efectivo.

   Moneda Funcional y de Presentación

   A menos que se indique lo contrario, todas las cifras presentadas en los Estados Financieros y las notas de la empresa se encuentran expresadas en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (USD), que es la moneda de curso legal en el Ecuador.

Instrumentos Financieros

Los instrumentos financieros son contratos que dan lugar simultáneamente, a un activo financiero en una entidad y aun pasivo financiero o un instrumento de capital en otra. En caso de la compañía, los instrumentos financieros corresponden a instrumentos tales como efectivo, cuentas por cobrar, inversiones, cuentas por pagar y obligaciones financieras. En el momento inicial de su reconocimiento, los instrumentos financieros son medidos a su valor razonable, que normalmente es el precio de la transacción o la factura. La compañía determina la clasificación de los activos y pasivos financieros al momento de su reconocimiento inicial y, cuando es permitido y apropiado, vuelve a evaluar la clasificación al cierre de cada año.

Propiedades, planta y equipo

Las partidas de propiedades, planta y equipo se miden al costo menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro del valor acumulada.
La depreciación se carga para distribuir el costo de los activos menos sus valores residuales a lo largo de su vida útil estimada, aplicando el método lineal.
Si existe algún indicio de que se ha producido un cambio significativo en la tasa de la depreciación, vida útil o valor residual de un activo, se revisa la depreciación de ese activo de forma prospectiva para reflejar las nuevas expectativas.

Deterioro del valor de los activos

En cada fecha sobre la que se informa, se revisan las propiedades, planta y equipo, activos intangibles e inversiones en asociadas para determinar si existen indicios de que tales activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existen indicios de un posible deterioro del valor, se estima y compara el importe recuperable de cualquier activo afectado (o grupo de activos relacionados) con su importe en libros. Si el importe recuperable estimado es inferior, se reduce al importe en libros al importe recuperable estimado, y se reconoce una perdida por deterioro del valor en resultados.

Cuentas por pagar Accionista

Las cuentas por pagar son obligaciones basadas en condiciones de crédito, y los importes de las cuentas por cobrar no tienen intereses.

Ingresos

Los ingresos ordinarios se miden al valor razonable. El valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, tiene en cuenta el valor de cualquier descuento comercial.

Se incluirán en los ingresos de actividades ordinarias solamente las entradas brutas de beneficios económicos recibidos y por recibir.

Se excluirán de los ingresos de actividades ordinarias todos los valores recibidos por cuenta de terceras partes tales como impuestos sobre las ventas, impuesto sobre productos o servicios o impuestos sobre el valor añadido.

Estados de Flujo de Efectivo

INMOBILIARIA VIVARMA S.A. ha elaborado el Estado de Flujos de Efectivo. utilizando el Método Directo, en el cual informa los flujos de efectivo y equivalentes de efectivo obtenidos durante el periodo, clasificándolos por actividades de operación, de inversión, y de financiación.

Actividades de Operación. Son las actividades que representan la principal fuente de ingresos de la empresa, así como otro tipo de actividad que no puede ser clasificada como inversión y financiación.

Actividades de Inversión. Corresponden a actividades de enajenación, adquisición o disposición por otros medios de activos no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.

Actividades de financiación. Actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos de carácter financiero.

Aprobación de los estados financieros
Estos estados financieros fueron aprobados por la Junta General Ordinaria de Accionistas y autorizados para su publicación el 19 de Marzo del 2015

NOTA 1.- EFECTIVO EQUIVALENTE DE EFECTIVO

La cuenta Efectivo y Equivalente de Efectivo, se encuentra compuesta por los siguientes rubros:

(Expresado en dólares)

Efectivo y Equivalentes de efectivo	31/DIC/16	%
Bancos	$800,00	100%
TOTAL	$800,00	100%

NOTA 2.- PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO

La cuenta de Propiedad Planta y Equipo se encuentra compuesta por los siguientes rubros:

(Expresado en dólares)

Propiedades Planta y Equipos	31/DIC/2016	%
Inmuebles	144.777,45	87%
Vehículos	21.785,71	13%
Suma	166.563,16	100%

NOTA 3.- CUENTAS POR PAGAR A LARGO PLAZO

El saldo de esta cuenta al 31 de Diciembre del 2016 se detalla a continuación:

(Expresado en dólares)

Cuentas por pagar a largo plazo	31/DIC/16	%
Accionistas	$152.385,97	100%
TOTAL	$152.385,97	100%

EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de Diciembre del 2016 y la fecha de elaboración de este informe, no se produjeron eventos que en opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros, y que no estuvieran revelados en los mismos o en sus notas.

Sr. Jorge Pazmiño Arce
Representante Legal
INMOBILIARIA VIVIARMA S.A.