INMOBILIARIA LOCARMI S.A.

Urb. Los Olivos, Mz A, Solar 3, Condominio Asturias, Dpto. 2 Tlf. 04-2856163 e-mail: mvillas@corvfro.com
GUAYAQUIL - ECUADOR

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015

1. INFORMACION GENERAL

INMOBILIARIA LOCARMI S.A., fue constituida el 7 de septiembre del 2015 ante el Notario Cuadragésimo Primero del Cantón Guayaquil, mediante Escritura Pública 20150901041P06608 inscrita en el Registro Mercantil de Guayaquil, con repertorio No. 45.175 del 8 de septiembre, del mismo año, su expediente de la Superintendencia de Compañías es 704534.

Es una empresa nacional de derecho privado con domicilio en el Cantón Guayaquil, Provincia del Guayas. Posee un capital suscrito por US$ 800,oo. Su Registro Unico de Contribuyente es 0992937866001 siendo su principal actividad económica la actividad inmobiliaria.

Su misión apunta a prestar su contingente en la planificación y ejecución de los proyectos que se emprendan, tanto en el ámbito del sector privado como del sector público, para así aportar al desarrollo y crecimiento de local y nacional.

2. MONEDA FUNCIONAL

Todas las transacciones son registradas en Dólares de los EE.UU. de Norteamérica, que es la unidad monetaria adoptada por la República del Ecuador.

3. ESTADOS FINANCIEROS: BASES DE PRESENTACION

Estos estados financieros informan respecto de la situación financiera, rendimiento y flujo de efectivo, al 31 de diciembre del 2015 de INMOBILIARIA LOCARMI S.A., y se elaboraron atendiendo las características cualitativas referidas en la Sección 2 de las NIIF para PYMES, siendo por lo tanto comprensibles, relevantes, fiables, mantienen la esencia sobre la forma, integros, comparables, y oportunos.

4. DECLARACION DE CUMPLIMIENTO CON NIIF

La NIIF-1 ADOPCION POR PRIMERA VEZ DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA, refiere que las PYMES deben preparar un balance de apertura

con arreglo a las NIIF en la fecha de transición a las NIIF; balance que se constituye en punto de partida para la contabilización bajo NIIF; y debe incluir, al menos, un año de información comparativa.

Bajo ese contexto, por tratarse de una empresa de reciente actividad, la gerencia de INMOBILIARIA LOCARMI S.A., declara que los estados financieros que se presentan fueron elaborados cumpliendo las NIIF para PYMES, y presentan razonablemente la situación financiera de INMOBILIARIA LOCARMI S.A., a la fecha de su presentación. El flujo de efectivo incluye todas las transacciones efectuadas y corresponden a un negocio en marcha.

Por obvias razones, no se incluye información anual comparativa; tampoco existe incertidumbre alguna respecto a sucesos o condiciones que pudieren incidir negativamente en su capacidad de continuar operando en el mercado.

5. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

Son políticas contables los principios, bases, convenciones, reglas y procedimientos específicos que establece un ente económico para preparar y presentar sus estados financieros. (NIIF para PYMES - Sección 10), con finalidad de procurar que la información sea relevante en la toma de decisiones económicas de los usuarios de esa información, y fiable en el sentido de que los estados financieros muestren fielmente su situación financiera, el rendimiento financiero y los flujos de efectivo. Además, que reflejen la esencia económica de las transacciones, sean neutrales, prudentes, y estén completos en todos sus extremos significativos.

Estas políticas contables, que en función de la naturaleza de las actividades del informante, serán seleccionadas y aplicadas de manera uniforme para transacciones, otros sucesos y condiciones que sean similares.

INMOBILIARIA LOCARMI S.A., empresa de reciente creación y operación en el sector inmobiliario, para el registro y control de sus actividades económicas y, para la elaboración y presentación de la información financiera, tiene establecidas las siguientes políticas contables:

5.1.- CUENTAS POR COBRAR, CUENTAS POR PAGAR; PROVISIÓN PARA CUENTAS INCOBRABLES

INMOBILIARIA LOCARMI S.A.., desarrolla sus actividades operacionales utilizando instrumentos financieros, conceptuados como básicos (activos financieros y pasivos financieros), tales como

Efectivo, Depósitos bancarios, Facturas comerciales legalmente autorizadas por el SRI, Cuentas, Documentos, y Préstamos por Cobrar y por Pagar.

Los instrumentos de deuda, como activos corrientes o pasivos corrientes, se miden por el importe no descontado del efectivo; excepto, si es instrumento originado de una transacción de financiación, en cuyo caso será medido al valor presente de los pagos futuros descontados a una tasa de interés de mercado aplicable a instrumento de deuda similar.

Un activo financiero se dará de baja en cuentas solo cuando expiren o se liquiden los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo. En el caso de pasivo financiero, se dará de baja en cuentas, total o parcialmente, cuando se haya extinguido la obligación especificada en el contrato, sea mediante pago, cancelación o haya expirado.

De suscitarse casos de improbabilidad en la cobranza de un activo financiero, se procederá a reconocer la provisión contable conforme a lo determinado en la normativa tributaria.

5.2.- INVENTARIOS

INMOBILIARIA LOCARMI S.A., empresa dedicada a la actividad inmobiliaria y obras civiles, conforme a la NIIF 23, reconoce los costos relacionados con la actividad futura de la transacción o el contrato, tales como materiales, mano de obra, o pagos anticipados, como un activo, bajo la probabilidad de recuperación de costos.

Consecuentemente, con aplicación de la Cuenta OBRAS EN CONSTRUCCION, se registra en activo la inversión acumulada, hasta la fecha en que se informe; inversión que habrá que liquidarse en la fecha en que se determine y reconozca el resultado final de la contratación.

Las existencias de materiales y otros suministros se valúan al costo amortizado. La fórmula del costo aplicada corresponde al costo promedio o móvil. Otro costo cuya recuperación no sea factible se reconoce como gasto

5.3.- PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

Las propiedades, planta y equipo son bienes materiales destinados a ser utilizados en la producción o suministro de bienes o servicios, o en la administración general, y cuya utilización abarca más de un periodo.

El costo de estos activos será el precio en efectivo en la fecha de reconocimiento o adquisición, menos su depreciación acumulada y, de ser el caso, la pérdida por desvalorización. Las mejoras se registrarán en el activo y las reparaciones y mantenimientos se reconocerán en resultados dentro del periodo que se efectúen.

El importe por depreciación, atendiendo los límites legales, se distribuirá de forma lineal a lo largo de la vida útil del activo, y se aplicará al resultado; y se aplicará aún cuando el bien esté sin utilizar o se haya retirado del uso. La depreciación concluirá cuando se proceda a darlo de baja en cuentas

Se revelará la existencia de activos totalmente depreciados que se encuentran en uso y de activos revaluados Además se presentará un cuadro de distributivo de la depreciación.

5.4.- PROVISIONES

Se reconoce una provisión cuando, en la fecha sobre la que se informa, se tiene una obligación legal que puede ser exigida por ley, o una obligación implícita como resultado de una transacción ya realizada. La provisión será un pasivo en el estado de situación financiera, y el importe de la provisión un gasto y se cargarán a la misma únicamente los desembolsos para los que fue originalmente reconocida.

Las provisiones podrán revisarse y ajustarse, en cada fecha sobre la que se informa, para reflejar la mejor estimación actual del importe que sería requerido para cancelar la obligación a esa fecha. Cualquier ajuste a los importes previamente reconocidos se reconocerá en resultados

5.4.1.- PROVISIONES: ARRENDAMIENTOS

Para los servicios contratados de arrendamiento, tales como, arriendo de oficina, arriendo de maquinaria y equipos para la construcción (arrendamientos operativos), excluyendo los costos por servicios tales como seguros o mantenimiento, se reconocen los pagos como un gasto de forma lineal.

En estas provisiones por arrendamientos operativos se revelarán los pagos por arrendamiento reconocidos como un gasto; y se presentará una descripción general de los acuerdos de arrendamiento significativos, incluyendo contingentes, opciones de renovación o adquisición y cláusulas de revisión, subarrendamientos y restricciones impuestas en tales acuerdos.

5.4.2.- PROVISIONES: BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

Los **beneficios a los empleados** constituyen todas las contraprestaciones que, conforme a la legislación laboral vigente en el país, se otorga a los trabajadores durante la prestación de sus servicios, y al término de su contratación.

Se reconoce como un pasivo el costo de todos los beneficios a los empleados a los que éstos tengan derecho como resultado de servicios prestados (devengado) durante el periodo sobre el que se informa. Entre los principales están: sueldos, salarios, remuneraciones complementarias de Ley, aportaciones a la seguridad social, remuneración por vacaciones o por enfermedad, participación en las utilidades, y cualquier incentivo pagaderos dentro del periodo en el que los empleados han prestado los servicios correspondientes.

5.4.3.- PROVISIONES: IMPUESTO LA RENTA

Está contemplado, en la Sección 29 de las NIIF para PYMES, el término **impuesto a las ganancias** que incluye todos los impuestos nacionales (y extranjeros) basados en ganancias fiscales. Los efectos fiscales, actuales y posteriores, de transacciones u otros eventos deberán ser reconocidos en los estados financieros.

El impuesto a pagar por las ganancias fiscales del periodo actual y periodos anteriores se reconocerá como un **pasivo por impuestos corrientes.** Si el importe pagado, correspondiente al periodo actual y a los anteriores, excediere el importe por pagar de esos periodos, el exceso será reconocido como un **activo por impuestos corrientes.**

Un pasivo (o activo) por impuestos corrientes se medirá usando las tasas impositivas prescritas en la legislación tributaria, vigentes en la fecha sobre la que se informa.

Conforme a la respectiva norma, se reconocerá un **activo o pasivo por impuestos diferidos** por el impuesto por recuperar o pagar en periodos futuros como resultado de transacciones o sucesos pasados. Este impuesto surge de la diferencia entre los importes reconocidos por los activos y pasivos de la entidad en el estado de situación financiera y el reconocimiento de los mismos por parte de la autoridad fiscal.

5.5.- INGRESOS

Los resultados que puedan estimarse con fiabilidad, se reconocerán los ingresos y los costos del contrato, como ingresos de actividades ordinarias y gastos, respectivamente.

Los costos relacionados con la actividad futura de la transacción o el contrato, tales como materiales o pagos anticipados, se reconocerán como un activo si es probable que los costos se recuperen. Caso contrario, se reconocerán inmediatamente como gasto.

Los anticipos y los pagos recibidos del cliente que no necesariamente reflejan la proporción del trabajo ejecutado, constituyen un pasivo y por tanto no se reconocerán como ingresos.

De existir la probabilidad de que los costos totales del contrato vayan a exceder los ingresos totales del contrato, la pérdida esperada se reconocerá inmediatamente como un gasto, con la provisión correspondiente. También, en el caso de un ingreso ya reconocido cuya cobrabilidad deje de ser probable, este importe se reconocerá como un gasto y no como un ajuste del importe de ingresos de actividades ordinarias del contrato.

5.6.- CONTINGENCIAS

Pasivo contingente es una obligación posible pero incierta o una obligación presente que no está reconocida. No se reconocerá un pasivo contingente como un pasivo, con las excepciones contempladas en la Norma para reconocimiento de provisiones.

Activo contingente se lo reconocerá como tal, y se revelará información, cuando sea probable la entrada de beneficios económicos a la empresa. No se reconocerá un activo contingente como un activo. Sin embargo, cuando el flujo de beneficios económicos futuros sea evidentemente cierto, podrá ser reconocido.

Hasta el cierre del presente ejercicio económico, INMOBILIARIA LOCARMI S.A., no tiene ninguna cuenta contingente.

6. ESTADOS FINANCIEROS

6.1.- ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

El estado de situación financiera se elabora atendiendo la base contable de acumulación o devengo. Las partidas de Activo y Pasivo se reconocen aplicando los criterios de probabilidad de realización futura de beneficio y la existencia de una obligación generada por una transacción pasada, respectivamente. En ambos casos teniendo la certeza en la medición de su costo.

Tanto en el activo como en el pasivo no existen partidas de contingencias

6.1.1 ACTIVO CORRIENTE

CTA 10101 EFECTIVO Y EQUIVALENTES DEL EFECTIVO

CAJA Y BANCOS.- INMOBILIARIA LOCARMI S.A., maneja sus operaciones con la cuenta corriente No. 35051026, que mantiene activada en el Banco Bolivariano.

CTA 10102 ACTIVOS FINANCIEROS

CUENTAS POR COBRAR.- Las ventas por lo regular son al contado. Las ventas a crédito se estima serán a corto plazo que no excederán los 45 días. Se reconoce la cuenta por cobrar al importe por cobrar en efectivo, que es el precio de la factura. Al 31 de diciembre del 2015, las cuentas por cobrar están totalmente saldadas.

Obviamente, no cabe por ahora determinar cuentas de dudosa recuperación.

6.1.2 ACTIVO NO CORRIENTE

CTA 10201 PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

MOBILIARIO Y EQUIPO.- INMOBILIARIA LOCARMI S.A., al 31 de diciembre del 2015, viene utilizando mobiliario y equipo de propiedad de uno de sus accionistas. En el año 2016 se hará la respectiva valoración y transferencia.

La depreciación de máquina y equipo, hardware y software, se hará con utilización del sistema de línea recta

6.1.3 PASIVO CORRIENTE

CUENTAS POR PAGAR.- Las adquisiciones de bienes y/o servicios a crédito, serán generalmente con plazos que van de 15 a 45 días. Se reconocerán estas cuentas por pagar al importe que normalmente es el precio de la factura.

CTA 20105 PROVISIONES LOCALES

PROVEEDORES CTAS POR PAGAR.- Al 31 de diciembre del 2015, no existen facturas pendientes de pagar a proveedores.

CTA 20107 OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

OBLIGACIONES TRIBUTARIAS.- Las obligaciones con el SRI, aunque no hubo movimiento financiero, en lo relacionado a las declaraciones mensuales de Retenciones en la Fuente e Impuesto al Valor Agregado, se atendieron conforme a los plazos establecidos por dicha entidad.

IMPUESTO A LA RENTA.- En el corto lapso de actividad durante el ejercicio económico año 2014, INMOBILIARIA LOCARMI S.A., no generó ingresos gravables tributariamente.

6.1.4 PATRIMONIO NETO

CTA 30101 CAPITAL SUSCRITO

El capital de INMOBILIARIA LOCARMI S.A., corresponde a 800 acciones nominativas valoradas en US$ 1,oo cada una, suscritas por sus accionistas, y está integrado así:

LOOR CARMIGNIANI MARITZA	792
ZEVALLOS LOOR ROSA	8

6.2.- ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL

Por el ejercicio económico del año 2015, INMOBILIARIA LOCARMI S.A., empresa constructora de reciente creación, tuvo actividad financiera casi nula, como se refleja en su estado de resultado.

6.3.- ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

El estado de cambios en el patrimonio presenta el resultado del periodo sobre el que se informa, las partidas de ingresos y gastos reconocidas en el estado de resultado integral del periodo, los efectos por cambios en políticas contables, correcciones de errores, importes de inversiones hechas, dividendos y otras distribuciones recibidas durante el periodo por los inversores en patrimonio.

En el estado de cambios en el patrimonio que presenta INMOBILIARIA LOCARMI S.A., en virtud de haber desarrollado una deficiente actividad no logró siquiera solventar los gastos operativos, afectando en ínfimo grado, pero negativamente, su situación patrimonial.

6.4.- ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

El estado de flujos de efectivo proporciona información sobre los cambios en el efectivo y equivalentes al efectivo durante el periodo sobre el que se informa, según procedan de actividades de operación, actividades de inversión y actividades de financiación. Los equivalentes al efectivo son inversiones a corto plazo de gran liquidez mantenidas para atender compromisos de pago de corto plazo.

Para el presente estado financiero, el irrisorio flujo de efectivo generado proviene de una esporádica operación.

No se presenta conciliación del importe del efectivo y equivalentes al efectivo presentado en el presente estado por ser similar al importe descrito en el estado de situación financiera.

7. HECHOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2015 y la fecha de emisión de estas notas, no se han producido actos o transacciones adicionales que pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros adjuntos, y que no hubieren sido incorporados en los mismos o revelados en sus notas.

Guayaquil, marzo 27 del 2016

Ec. Alberto Jiménez Mancero
CONTADOR GENERAL
RUC 0905526927001

Maritza Loor Carmigniani
GERENTE GENERAL
CC. 0917668543