

**NOTA 1 - OPERACIONES**

**INMOBILIARIA FARSALIA S.A** fue constituida el 20 de Julio de 1979, en la ciudad de Quito, Ecuador, inscrita con resolución No 768 del Registro Mercantil; 21 de Agosto 1979. Con el objetivo se dedicara compraventa, permuta y arriendo de bienes inmuebles, o valores y efectos que puedan ser objeto de tales contratos.- para cumplir su objeto; la compañía podrá realizar, en general, toda clase de actos y contratos permitidos por la Ley .

La compañía podrá intervenir como socio en la formación de toda clase de sociedades o compañías, aportar capital a las mismas o adquirir, tener y poseer acciones obligaciones y participaciones de otras compañías E lo general la compañía podrá realizar toda clase de actos y contratos permitidas por las leyes ecuatorianas.

**NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES**

**a) Declaración de cumplimiento**

La empresa **INMOBILIARIA FARSALIA S.A** para dar cumplimiento a las disposiciones legales establecidas mediante resolución N° 06.q.ici.004 de 21 de agosto del 2006 y publicada en el registro oficial N°348 del 4 de septiembre del 2006 respecto de la adopción de las NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA "NIIF", expresa y se acoge a las NORMAS DE INFORMACION FINANCIERA PARA PEQUEÑAS Y MEDIANAS EMPRESAS (PYMES).

Los estados financieros son presentados de acuerdo a la SECCION 3 para PYMES. Y en base a la sección 2 de la misma norma.

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros, Tal como lo requiere la NIIF sección 2, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2010, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan.

**b) Bases de preparación**

Los estados financieros de **INMOBILIARIA FARSALIA S.A** comprenden los estados de situación financiera, los estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo al 31 de diciembre del 2016. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con la NIIF para PYMES.

**c) Registros contables y unidad monetaria**

Los estados financieros y los registros contables de la Compañía se presentan en Dólares de los Estados Unidos de América, la moneda oficial adoptada por la República del Ecuador a partir de marzo de 2000.

**d) Efectivo y equivalentes del efectivo**

La Compañía para propósitos de presentación del estado de flujos de efectivo, considera como efectivo y equivalentes del efectivo a los saldos en caja y bancos. Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

**e) Cuentas por cobrar**

Las cuentas por cobrar clientes, las cuales generalmente tienen 30 días de plazo, son reconocidas al monto original de emisión de la factura, no se aplica el valor razonable ni se mide el costo amortizado, ya que al momento del análisis pertenecen a arrendos de inmuebles y estos se protegen con una garantía recibida.

Las cuentas por cobrar clientes y otras cuentas por cobrar se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes.

**f) Propiedad, planta y equipo**

Medición en el momento del reconocimiento

Las partidas de propiedad, maquinaria y equipo se medirán inicialmente por su costo de adquisición.

El costo de propiedad, maquinaria y equipo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con el funcionamiento y la ubicación del activo.

Adicionalmente, se considerará como costo de las propiedad, maquinaria y equipo, los costos por financiamiento directamente atribuibles a la adquisición o construcción de activos que requieren de un período de tiempo sustancial antes de estar listos para su uso.

Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo

Después del reconocimiento inicial, la propiedad, maquinaria y equipo son registrados al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de su valor.

Los gastos por reparaciones y mantenimientos se registran en los resultados en el período en que se producen.

Método de depreciación y vida útil

El costo o valor revaluado de propiedad, maquinaria y equipo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta.

A continuación se presentan las principales partidas de propiedades, planta y equipo y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

Detalle	Vida útil (en años)
Edificios	60
Muebles y Enseres	10
Equipo de Oficina	10
Maquinaria	10

**Notas a los Estados Financieros  
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2016  
(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)**

---

Equipo	10
Equipo de Computación	3

*Retiro o venta de propiedad, maquinaria y equipo*

La utilidad o pérdida que se origine del retiro o venta de una partida de propiedad, maquinaria y equipo es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor registrado en libros del activo y reconocida en resultados.

Cuando se realice una venta o retiro de propiedades revaluadas, el saldo de la reserva de revaluación es transferido directamente a utilidades retenidas.

**g) Cuentas por pagar proveedores y otras cuentas por pagar**

Las cuentas por pagar proveedores y otras cuentas por pagar son pasivos financieros cuyos pagos se derivan de facturas o valores preestablecidos.

Las cuentas por pagar proveedores y otras cuentas por pagar se clasifican en pasivos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como pasivos no corrientes.

**h) Impuestos**

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y no aplica el diferido.

Impuesto corriente

El impuesto por pagar corriente se calcula considerando la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos deducibles y partidas no deducibles. La compañía el impuesto corriente lo calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada ejercicio económico.

Impuestos diferidos

El impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias temporarias entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar la utilidad gravable. El pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles. Se reconocerá un activo por impuestos diferidos, por causa de todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos deben cuantificarse empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el ejercicio económico en el cual el activo se realice o el pasivo se cancele.

El impuesto diferido, correspondiente a cambios en la tasa de impuestos o en la normativa tributaria, la reestimación de la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos o en la forma esperada de recuperar el valor en libros de un activo, se reconoce en el resultado

**Notas a los Estados Financieros  
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2016  
(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)**

---

del período, excepto en la medida en que se relacione con partidas previamente reconocidas fuera de los resultados del período.

La Compañía debe compensar activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y sólo si tiene reconocido legalmente el derecho de compensar, frente a la autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas; y los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se derivan del impuesto a la renta.

Impuestos corrientes y diferidos

Los impuestos corrientes y diferidos, deberán reconocerse como ingreso o gasto, y ser incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado, ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio.

**NOTA ACLARATORIA.- al término del presente ejercicio económico 2016, la empresa no registra impuestos diferidos**

**i) Provisiones**

La compañía reconoce las provisiones cuando tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado. El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes.

Cuando se espera la recuperación de algunos o todos los beneficios económicos requeridos para cancelar una provisión, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente cierto que se recibirá el desembolso y el valor de la cuenta por cobrar puede ser medido con fiabilidad.

**j) Reconocimientos de ingresos**

Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

Prestación de servicios

Los ingresos provenientes de contratos de servicios se reconocen por referencia al estado del contrato.

- Del Precio es pactado libre y voluntariamente por las partes y de común acuerdo.
- vistas las regulaciones vigentes establecidas por la Ley de Régimen Tributario Interno, se aplicara al canon de arrendamiento el porcentaje vigente correspondiente al Impuesto del Vabr agregado IVA.
- Pudiendo la arrendataria realizar las retenciones de ley según corresponda y en base a la misma Ley mencionada anteriormente

El estado de terminación del contrato se determina de la siguiente manera:

**Notas a los Estados Financieros  
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2016  
(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)**

---

- Los arriendos se reconocen vigentes establecidas por lomo ingresos de actividades ordinarias proporción.
- Los contratos tienen una duración de dos años.
- Tanto la parte arrendataria como la arrendadora podrán terminar con el tipo de contrato si una de las partes notificara a la otra parte, con por lo menos 30 días de anticipación la desocupación o renovación, a excepción del canon de arrendamiento el mismo que se incrementa al decimotercer mes de acuerdo al porcentaje del índice anual de la inflación establecido por el INEC.
- El simple retardo en el pago de dos mensualidades seguidas, sera causal para que la arrendadora de por terminado el contrato antes del vencimiento y exigir la entrega del inmueble 60 días posteriores a la notificación escrita.

**k) Costos y gastos**

Los costos y gastos se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

**l) Compensación de saldos y transacciones**

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

**m) Reserva legal**

La Ley de Compañías de la República del Ecuador requiere que las compañías anónimas transfieran a reserva legal un porcentaje no menor al 10% de las utilidades anuales, hasta igualar por lo menos el 50% del capital social de la compañía. Esta reserva no puede distribuirse a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la compañía; sin embargo, puede ser utilizada para aumentos de capital la porción que excede al 50% o para cubrir pérdidas en las operaciones.

**NOTA 3 - CONTINGENCIAS**

Al 31 de diciembre del 2016 la Compañía NO mantiene demandas ni reclamos pendientes.

**Nota 4.- ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**

En el Estado de Cambios en el Patrimonio se relacionan a la reclasificación de la cuenta Resultado proveniente de adopción NIIFs, luego de asumir las pérdidas se convierte en reserva de capital.

**NOTA 5- EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de diciembre del 2016 y la fecha de emisión de estos estados financieros, no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos o en sus notas.



Rosa Quinga