INMOBILIARIA LAS BRISAS S.A. INMOBRIS

NOTAS A LOS

ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

INMOBILIARIA LAS BRISAS S.A. INMOBRIS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS DEL EJERCICIO 2012

Políticas contables y notas explicativas a los estados financieros para el año que termina el 31 de Diciembre de 2012, de la empresa INMOBILIARIA LAS BRISAS S. A. INMOBRIS

1. INFORMACIÓN GENERAL

INMOBILIARIA LAS BRISAS S.A. INMOBRIS, es una Sociedad Anónima, está legalmente constituida en la República del Ecuador desde el 27 de Diciembre del 2000. El domicilio de su sede social es en el cantón Guayaquil, provincia del Guayas, ubicada en el Malecón Simón Bolívar No. 905 y Víctor Manuel Rendón, Edificio "Simón Bolívar", piso 3, su número de RUC es 0992181621001, su actividad principal es compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

El plazo de duración de la compañía es de cincuenta años a partir de la fecha de inscripción en el Registro Mercantil.

Actualmente la compañía mantiene un capital social de 800,00 dólares.

2. BASES DE ELABORACIÓN

Estos estados financieros 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. 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 NIIF para las PYMES exige la determinación y la aplicación consistente de políticas contables a transacciones y hechos. Las políticas contables más importantes del grupo se establecen en la nota 3.

En algunos casos, es necesario emplear estimaciones y otros juicios profesionales para aplicar las políticas contables de la compañía. Los juicios que la gerencia haya efectuado en el proceso de aplicar las políticas contables y que tengan la mayor relevancia sobre los importes reconocidos en los estados financieros se establecen en la nota 4.

3. POLÍTICAS CONTABLES

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de los presentes estados financieros. Estas políticas han sido diseñadas tal como lo requieren las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas empresas vigentes desde el año 2009 y las vigentes que fueron aplicadas de manera uniforme a los ejercicios comparados que se presentan en estos estados financieros.

3.1 Presentación de Estados Financieros:

El Estado de Situación Financiera, será presentado clasificando los Activos y Pasivos en corrientes y no corrientes. Dentro del Activo no corriente se hará la sub-clasificación de acuerdo a los grupos que señala la NIIF PYMES.

El Estado de Resultados se presentará de acuerdo a un solo enfoque por lo que se denominará Estado de Resultados Integral y se ordenará de acuerdo a la naturaleza de los gastos.

El Estado de Flujo del Efectivo se presentará por el método directo, clasificando las actividades de operación, inversión y financiamiento respectivamente.

El Estado de cambios en el patrimonio se presentará de forma horizontal de acuerdo al modelo sugerido por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

3.2 Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF):

La Superintendencia de Compañías estableció mediante Resolución No. 06.Q.ICI.004 del 21 de agosto del 2006, la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y su aplicación obligatoria por parte de las compañías y entidades sujetas a su control y vigilancia, a partir del 1 de enero de 2009, la cual fue ratificada con la Resolución No. 06.Q.ICI.004 del 3 de julio del 2008. Adicionalmente, se estableció el cumplimiento de un cronograma de aplicación en tres grupos desde el 2010 al 2012 según lo dispuesto en la Resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008.

Al haber emitido el IASB la NIIF para las PYMES en julio de 2009, la Superintendencia de Compañías del Ecuador dictó la Resolución No. SC.INPA.UA.G-10.005 de 2010.11.05, R.O. No. 335 de 2010.12.07, estableciendo la clasificación de compañías en el país, en: Micro, Pequeñas, Medianas y Grandes empresas. Según esta resolución aplican las NIIF para las PYMES aquellas compañías que en base a su estado de situación financiera cortado al 31 de diciembre del ejercicio económico anterior, cumplan las siguientes condiciones:

a. Activos totales, inferiores a US $ 4,000,000.
b. Registren un Valor Bruto de Ventas Anuales hasta US $ 5,000,000.
c. Tengan menos de 200 trabajadores (Personal Ocupado). Promedio anual.

En cumplimiento a las resoluciones de la Superintendencia de Compañías del Ecuador INMOBILIARIA LAS BRISAS S.A. INMOBRIS, ha preparado sus estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas desde el 1 de enero del 2012.

3.2.1 Efecto de la Aplicación de la NIIF para Pymes

a) EFECTO EN EL PATRIMONIO

El ejercicio económico 2012 es el primer ejercicio en el que INMOBILIARIA LAS BRISAS S.A. INMOBRIS, presentados de acuerdo a Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), fueron las correspondientes al año terminado el 31 de diciembre del 2011, por lo que la fecha de transición a las NIIF fue el 1 de enero del 2011.

La Adopción por primera vez de las NIIF para PYMES no originó un efecto neto alguno en el año de transición

b) APLICACIÓN DE LA ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ (Sección 35)

INMOBILIARIA LAS BRISAS S.A. INMOBRIS, en la fecha de transición a las NIIF's para las PYMES mantenía un terreno en el cantón Samborondón en la lotización El Buhijo y contablemente consta con el valor que tiene en el mercado y en el avalúo comercial catastral de Municipio de Samborondón.

3.3 Período contable

Los presentes estados financieros de INMOBILIARIA LAS BRISAS S.A. INMOBRIS, corresponden al período comprendido entre el 1 de enero y 31 de diciembre de 2012, comparado con igual período del año anterior y 1 de enero y 31 de diciembre de 2011.

3.4 Estimaciones y juicios contables

La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF para las PYMES requiere el uso de ciertas estimaciones contables. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Sociedad. En los presentes estados financieros la Sociedad ha utilizado estimaciones para valorar y registrar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos. Estas estimaciones se realizan en función de la mejor información disponible sobre los hechos analizados.

En cualquier caso, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas en los próximos ejercicios, lo que se realizaría en su caso, de forma prospectiva.

3.5 Efectivo y equivalentes al efectivo

El efectivo y los equivalentes del efectivo se contabilizan en el estado de situación financiera a su costo. Comprenden efectivo disponible, depósitos bancarios a la vista, otro efectivo a corto plazo, inversiones de alta liquidez con vencimientos a tres meses o menos.

3.6 Cuentas y Documentos por Cobrar Comerciales

De acuerdo a las NIIF para PYMES las cuentas y documentos por cobrar forman parte de los instrumentos financieros básicos. Esta categoría comprende principalmente los créditos o cuentas y documentos por cobrar otorgados a clientes. Inicialmente se registran al precio de la transacción excepto si el acuerdo comprende una transacción con financiación. Luego de su reconocimiento inicial, se registran a su costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

3.7 Provisión para cuentas incobrables

La provisión para cuentas de cobranza dudosa se establece si existe evidencia objetiva de que la compañía no podrá recuperar los montos de las deudas de acuerdo con los términos originales de la venta. Para tal efecto, la administración de la compañía evalúa periódicamente la suficiencia de dicha provisión a través del análisis de antigüedad de las cuentas por cobrar, establecido en base a las estadísticas de cobrabilidad que mantiene la compañía. La provisión para cuentas de cobranza dudosa se registra con cargo a resultados del ejercicio en que se determine su necesidad.

La compañía no hizo la provisión para cuentas incobrables porque todos sus inquilinos le pagan cumplidamente.

3.8 Propiedades, muebles y equipos

El rubro de Propiedades, Planta y Equipo se presenta al costo neto del valor del terreno de propiedad de la compañía antes mencionado. El costo histórico de adquisición incluye los gastos que son directamente atribuibles a la adquisición de los activos. Los costos de mantenimiento y reparación se cargan a resultados, siendo un terreno no se deprecia.

3.9 Ingresos, Costos y Gastos

Los ingresos no tiene la compañía por que espera poder alquilarlos en los próximos años y los costos y gastos se reconocen a medida que se devengan y se registran en los períodos con los cuales se relacionan.

3.10 Impuesto a la renta

El impuesto corresponde al anticipo del impuesto a la renta y se lo directamente en las cuentas de patrimonio del Estado de Situación Financiera, según corresponda.

La compañía determina el cargo por impuesto a la renta corriente sobre la base de la Ley Orgánica de Régimen Tributario interno y su reglamento, y de las leyes tributarias promulgadas o sustancialmente promulgadas a la fecha del balance general de la Sociedad. La compañía evalúa periódicamente la posición asumida en las declaraciones de impuestos respecto de situaciones en las que las leyes tributarias son objeto de interpretación.

4. DETALLE DE PARTIDAS REGISTRADAS EN LOS ESTADOS FINANCIEROS

4.1 EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

La composición del rubro al 31 de Diciembre de 2012, 31 de diciembre 2011 es la siguiente:

Clases de Efectivo y Equivalentes al Efectivo	31-12-2012	31-12-2011
Caja-Bancos	9,34	9,34
Total Efectivo y Equivalentes al Efectivo	**9,34**	**9,34**

4.2 PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

La composición del rubro al 31 de Diciembre de 2012, 31 de diciembre 2011 es la siguiente:

PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO, NETO	31-12-2012	31-12-2011
TERRENO	25.200,00	1.918,00
TOTAL	**25.200,00**	**1.918,00**

4.3 CUENTAS POR PAGAR ACCIONISTAS

La composición del rubro al 31 de Diciembre de 2012, 31 de diciembre 2011 es la siguiente:

Cuentas por Pagar Accionistas	31-12-2012	31-12-2011
PRESTAMOS ACCIONISTAS	1.542,54	1.398,00
TOTAL	**1.542,54**	**1.398,00**

4.4 RESULTADOS ACUMULADOS

La composición del rubro al 31 de Diciembre de 2013, 31 de diciembre 2012 es la siguiente:

RESULTADOS ACUMULADOS	31-12-2013
Pérdidas acumuladas	258,70
Resultados Acumulados por Adopción NIIF para Pymes	23.282,00
TOTAL RESULTADOS ACUMULADOS	**23.540,70**

4.5 RESULTADO DEL EJERCICIO

Este rubro al 31-12-2012 es de $ -156,50.

4.6 IMPUESTO A LA RENTA

A partir del año 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado, el cual resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles, en la parte que exceda al valor de las retenciones que le hayan sido practicadas al contribuyente en el año anterior al de su pago, como INMOBILIARIA LAS BRISAS S. A. INMOBRIS no ha tenido ingresos el anticipo se ha convertido en el impuesto a la renta definitivo de acuerdo con las disposiciones tributarias vigentes.

4.7 GASTOS DE OPERACION

La composición del rubro al 31 de Diciembre de 2012, 31 de diciembre 2011 es la siguiente:

GASTOS ADMINISTRATIVOS	31-12-2012	31-12-2011
IMPUESTOS MUNICIPALES	144,54	-
AMORTIZACIONES	11,96	
TOTAL	**156,50**	-

5. EXPOSICION A LOS RIESGOS

La Compañía se encuentra expuesta a los riesgos de crédito, liquidez y capital, la Administración revela que estos riesgos son bajos por estar debidamente controlados y en otros casos por no ser aplicable a la Compañía en su totalidad como se indica a continuación:

5.1 Riesgo de crédito.- La Compañía tiene un óptimo nivel de liquidez, sus operaciones le otorgan suficiente capacidad de financiación. La evaluación del riesgo de crédito y la capacidad de pago de nuestros clientes es continúa, y se realiza sobre la condición financiera específica de los mismos.

5.2 Riesgo de liquidez - La Compañía administra en forma adecuada su liquidez en proporción al nivel de sus operaciones realizadas. El riesgo de liquidez se gestiona, manteniendo reservas en efectivo depositadas en instituciones financieras de primer orden, monitoreando continuamente los flujos efectivos proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

5.3 Riesgo de capital - La Compañía gestiona su capital para asegurar un nivel apropiado de operaciones y su capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que maximizan

el rendimiento a sus accionistas a través de la optimización de los saldos de deuda con proveedores y patrimonio.

6. SITUACION TRIBUTARIA

La empresa no ha sido auditada por el Servicio de Rentas Internas.

7. CONTINGENTES

INMOBILIARIA LAS BRISAS S.A. INMOBRIS, a la fecha de cierre de los Estados Financieros del 2012 y 2011 no mantiene activos ni pasivos contingentes.

8. HECHOS POSTERIORES

A la fecha de emisión de estos estados financieros, no existen hechos posteriores que afecten significativamente a los mismos.

Mariana Gallo de Peña
C.I. 0904920972
PRESIDENTE

CONTADOR