

Conbabiens S.A. Promotora de Bienes Raíces Informe al 31 de Diciembre de 2012

Descripción del Negocio

CONBABIENS S.A. PROMOTORA DE BIENES RAICES S.A. fue constituida mediante escritura pública en el cantón Guayaquil, República del Ecuador. Su actividad consiste en la Comercialización de Bienes Inmuebles. La compañía se encuentra domiciliada en km 1.5 Avenida Juan Tanca Marengo CC Dicientro Planta Alta Oficina 23, Guayaquil, Ecuador; está inscrita en el registro mercantil del mismo cantón, el 09 de noviembre del 2006

Bases de Preparación de los Estados Financieros

a. Declaración de Cumplimiento

Los estados financieros separados adjuntos han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) en cumplimiento de lo establecido en Resolución de superintendencia de compañías No.SC.G.ICI.CPAIFRS.11.03 del 15 de marzo del 2011, publicada en el registro oficial No.419 del 4 de abril del 2011, la que requiere la presentación de estados financieros separados a los accionistas y organismos de control.

Para la compañía Conbabiens S.A. Promotora de Bienes Raíces, sus estados financieros durante el año de transición han sido preparados, de acuerdo al uso de ciertas estimaciones y criterios contables, así mismo exigen a la Administración, que ejerza su juicio en el proceso de aplicar las políticas contables de la compañía.

b. Base de Medición

Los estados financieros separados han sido preparados sobre la base del costo histórico.

c. Cambios en las políticas contables y su efecto.

Los ajustes registrados al inicio de la fecha de transición a NIIF han sido llevados al patrimonio neto de acuerdo con lo establecido en la NIIF 1 en la cuenta **Resultados Adopción 1ra vez NIIF**.

d. Uso de estimaciones y juicios

La preparación de estados financieros de acuerdo con las NIIF requiere que la administración de la compañía efectúe ciertas estimaciones, juicios y supuestos que afectan la aplicación de políticas de contabilidad y los montos reportados de activos, pasivos, ingresos y gastos. Los resultados reales pudieran diferir de tales estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes se revisan sobre una base continua. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el período futuro afectado.

Nota 2. Políticas de Contabilidad Significativas

Las políticas de contabilidad mencionadas han sido aplicadas consistentemente a todos los periodos presentados en estos estados financieros separados y en la preparación del estado de situación financiera al cierre del 31 de diciembre del 2012.

Efectivo y Equivalentes de efectivo

Incluye el efectivo en caja y los depósitos a la vista mantenidos en las instituciones bancarias. La administración considera que estos valores son de libre disponibilidad en el corto plazo, los cuales gozan de gran liquidez o son de fácil conversión a efectivo, además el riesgo de cambios en su valor es insignificante.

Cuentas por Cobrar Clientes

Se presentan a su valor nominal menos los cobros efectuados. Los saldos no pagados, pendientes de cobro, no generan intereses. Las cuentas por cobrar son recuperables en el corto plazo (menos de 90 días), en base a este hecho, se presume que el valor nominal de la cuenta por cobrar no difiere significativamente de su valor razonable, por lo tanto no es requerido registrarlas por su valor deflactado.

Cuentas por cobrar no comerciales

Se presentan a su valor razonable (recuperable) menos los cobros realizados, menos una provisión para cubrir el deterioro de las mismas, basado en las probabilidades de recuperación de dichas cuentas por cobrar, el cual se encarga a los resultados del año. Al final del periodo, la Administración luego de un análisis considero que no es necesario el registro de una provisión por deterioro para estas cuentas.

Activo Fijo

El rubro se muestra al costo histórico, o valor ajustado según el estudio de evaluación realizada por un profesional independiente, según corresponda, menos la depreciación acumulada y la provisión por deterioro; el monto neto de activos fijos no excede su valor de utilización económica.

Los gastos de mantenimiento y reparaciones menores se cargan a los resultados del año. La depreciación de los activos se registra con cargo a las operaciones del año, utilizando tasas que se consideran adecuadas para depreciar el valor de los activos durante su vida útil estimada, siguiendo el método de la línea recta.

Pasivos acumulados, impuestos por pagar y otras cuentas por pagar

Son cuentas por pagar que no devengan intereses y se registran a su valor nominal cuando los desembolsos esperados para honrar dichas deudas no exceden los 90 días ya que se consideran que la probabilidad de que el valor razonable y el valor nominal del pasivo sean significativamente distintos, es baja o nula.

Cuentas por pagar a relacionadas

Los prestamos con relacionadas se registran al valor nominal, este tipo de operaciones no devengan intereses ni tienen un vencimiento definido. La Administración no ha definido un plazo de vencimiento ni una tasa de interés por devengar.

Provisiones

Las provisiones se las conoce cuando : a) existen una obligación presente, legal o implícita, como resultado de hechos pasado, b) es probable que se requiera de un desembolso de efectivo para cancelar la obligación y c) es posible estimar de manera confiable el monto de la obligación. Las provisiones son revisadas en cada ejercicio y ajustadas para reflejar la mayor o menor estimación a la fecha del Estado de Situación Financiera y el gasto o ingreso relacionado es presentada en el Estado de Resultado Integral.

Provisión para Jubilación Patronal

El costo del beneficio jubilatorio definido por leyes laborales ecuatorianas a cargo de la Compañía, determinado con base en un estudio actuarial practicado por un profesional independiente, se provisiona con cargo a los costos y gastos del ejercicio con base en el método de unidad de credito proyectado de la reserva matemática total.

Para periodos de cierre, se registrara el saldo que corresponde al 100% del valor actual de la reserva matemática calculada actuarialmente por un profesional independiente para todos los trabajadores que la fecha de corto del estado de situación se encuentra prestando servicio a la Compañía.

Participación de los trabajadores en las utilidades

De acuerdo al Código del Trabajo, la Compañía debe distribuir entre sus trabajadores el 15 % de su utilidad que resulta antes de impuestos a la renta. Este beneficio es registrado con cargo a los resultados del año en el que se devenga, con base en la sumas por pagar exigibles.

Provisión para impuestos a la renta

Corresponde al importe total que se calcula una vez determinada la ganancia o pérdida neta del periodo, contiene tanto el impuesto corriente como diferido.

Impuesto Corriente

Impuestos a la renta corriente, es la cantidad a pagar por impuesto a la ganancia relativo a ganancia del periodo fiscal.

La provisión para impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuestos aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuestos del 23% de la utilidad gravable, la cual se reduce al 15% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente. La compañía calculó la provisión para impuestos al 31 de diciembre del 2012 aplicando dicha tasa. En el año 2013 cerrará con una tasa impositiva del 22%.

Impuesto diferido

Activos por impuestos diferidos son las cantidades de impuesto sobre las ganancias a recuperar en periodos futuros, relacionados con:

- Las diferencias temporales deducibles ;
- La compensación de pérdidas obtenidas en periodos anteriores, que todavía no hayan sido objeto de deducción fiscal; y
- La compensación de créditos no utilizados procedentes de periodos anteriores.

Pasivos por impuestos diferidos son impuestos sobre las ganancias a pagar en periodos futuros, relacionados con las diferencias temporales imponibles.

Las diferencias entre el valor contable de los activos y pasivos, y su base fiscal generan los saldos de impuestos diferidos de activo o de pasivo que se calculan utilizando las tasas fiscales que se espera que estén en vigor cuando los activos y pasivos realicen.

El valor en libros en los activos por impuestos diferidos se revisa en cada cierre de balance y se reduce en la medida en que ya no sea probable que se disponga de suficientes beneficios fiscales para permitir que parte o todo el activo por impuestos diferidos se pueda compensar.

El impuesto diferido originado por un cambio en el importe en libros precedente de la revaluación de los activos fijos deberá reconocerse en el resultado integral.

Reconocimiento de ingresos y costos

Los ingresos son reconocidos en el estado de resultados integrales, considerando los siguientes criterios de reconocimiento:

- Es probable que la compañía perciba los beneficios económicos correspondientes a la transacción; y,
- El importe de los ingresos puede ser cuantificado con fiabilidad.

Los gastos son reconocidos con base en lo causado. En el estado de resultados integrales separado adjunto se reconoce inmediatamente un gasto cuando el desembolso correspondiente no produce beneficios económicos futuros, no cumplen o dejan de cumplir las condiciones para su reconocimiento como activos en el estado de situación financiera. Se reconoce también un gasto en el estado de resultado integrales en aquellos casos en que se incurre en un pasivo.

Información a revelar sobre partidas en los Estados Financieros
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

Nota 1. Efectivo y Equivalentes de Efectivo

Los fondos depositados en bancos locales son de libre disponibilidad para la Administración, y representan cuentas corrientes en bancos locales, sobre los cuales no se generan intereses.

Marco de Administración de Riesgos

La gerencia es responsable por establecer y supervisar el marco de administración de riesgos, así como el desarrollo y monitoreo de las políticas de administración de riesgos de la Compañía.

Las políticas de administración de riesgo son establecidas con el objeto de identificar y analizar los riesgos enfrentados por la Compañía, fijar límites y controles de riesgo adecuados, y para monitorear los riesgos y el cumplimiento de los límites. Se revisan regularmente las políticas y los sistemas de administración de riesgo a fin de que reflejen los cambios en la condiciones de mercado y en las actividades de la Compañía.

Riesgo de liquidez: Es el riesgo de que la compañía no pueda cumplir con sus obligaciones con terceros en la medida en que vencen. El enfoque de la compañía para administrar este riesgo es asegurarse de contar con la liquidez suficiente para solventar los gastos operacionales; a fin de cumplir con el pago de sus obligaciones cuando vencen, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar su reputación.

Riesgo de tasa de interés: La Administración considera que, para este rubro, el riesgo de pérdidas asociadas a tasas de interés es bajo.

Riesgo de tipo de cambio: Las transacciones efectuadas en una moneda diferente al dólar no constituyen un rubro importante en las operaciones de la Compañía, por lo tanto, la Administración considera que es poco probable que exista una posible pérdida originada por este tipo de riesgo.

Riesgo operacional: El manejo de las cuentas bancarias ha sido asignado exclusivamente a personas designadas por los accionistas, mediante este tipo de restricciones, la Administración espera mitigar los riesgos asociados con malversación de fondos y utilización de flujos no autorizados.

Nota 2. Documentos y cuentas por cobrar clientes

Las cuentas por cobrar clientes incluyen principalmente facturas por cobrar por comisiones sobre ventas de las villas de los proyectos que se ejecutan, como son Ecocity, Arboletta, Loma Vista y San Felipe; la administración considera que estas cuentas son recuperables en el corto plazo, en

coherencia con esta presunción dichas cuentas no generan intereses y no se considera necesario el registro de las mismas por su valor deflactado.

Nota 3. Impuestos y retenciones por cobrar

Al 31 de diciembre del 2012, el rubro de impuestos y retenciones por cobrar, se compone de la siguiente manera:

Crédito Tributario por Retenciones de Impuesto a la Renta \$8637.76

Crédito Tributario Iva por Compras \$100831.80, esta nace por la fusión que se realizó con la compañía Kondominiocorp en Mayo 2012

Nota 4. Propiedades, planta y equipo (activo fijo)

Conbabienses S.A., no presenta impactos en su patrimonio con respecto al rubro de los activos fijos, debido a que la Administración de la compañía decidió no efectuar un revalúo de sus bienes, el 94 % de sus activos tienen que ver equipos de computo y oficina, bienes que tienen una vida útil de casi tres años y el 6% corresponden a mobiliario.

Nota 5. Documentos y cuentas por pagar proveedores

Representan principalmente facturas por pagar a proveedores locales. Estas deudas se cancelan en corto plazo.

Nota 6. Pasivos acumulados e impuestos y retenciones por pagar

El valor neto reflejado en el pasivo impuesto por pagar \$2678.81 corresponde al periodo de Diciembre 2012. El valor por pagar al IESS, son los aportes, fondo de reserva, préstamo quirografario e hipotecario correspondiente a Diciembre 2012. Las provisiones de beneficios, son todas las contempladas por el código de trabajo, incluido el 15% de participación de trabajadores, que para el ejercicio 2012 fue de \$3514.17

Nota 7. Pasivo a largo plazo

Corresponde al valor por pagar a los accionistas de Kondominiocorp por la fusión realizada en Mayo 2012, Este valor no se va a cancelar en el corto plazo.
También se reconoce la provisión por jubilación patronal y desahucio por \$21701.20, de acuerdo al Estudio Actuarial referente a ejercicio 2012.

Nota 8. Capital Social

La composición accionaria del capital pagado al 31 de diciembre del 2012 de la compañía está constituida por 10800 acciones ordinarias suscritas y pagadas de un valor nominal de US \$1 cada una.

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL

Nota 9. Comisión por Ventas

Corresponde al 3% de comisión sobre el precio de las villas vendidas en los proyectos Loma Vista, San Felipe, Ecocity y Arboletta.

Nota 10. Costos y Gastos Administrativos

Son todos los egresos que se han utilizado para la generación de ingresos; presenta gastos como Sueldos, comisiones, beneficios sociales, suministros, impuestos, alquiler, chequeras, entre otros.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

Nota 11. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Al cierre del ejercicio económico 2012, los resultados en la cuenta, corresponde a \$618.25, de acuerdo al siguiente detalle:

FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	63.939,12
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	(11.217,62)
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	(52.822,83)
INCREMENTO NETO (DISMINUCIÓN) EN EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO	-101,33
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO	799,64

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

Nota 12. PATRIMONIO

Al cierre del ejercicio económico 2012, presenta los siguientes movimientos en el grupo patrimonial proveniente del aporte de su accionista:

Conbabienes S.A. Promotora de Bienes Raices
Informe al 31 de Diciembre de 2012

Capital	10.800,00
Reserva legal y facultativa	7.533,62
(+) Ganancias acumuladas	24.721,68
(-) Resultados Acumulados por aplicacion primera vez de las NIIF	(171.422,99)
(+) Ganancias neta del periodo	10.528,28

Nota 13. APROBACION DE ESTADOS FINANCIEROS

Estos estados financieros fueron aprobados por la Junta General de accionistas de CONBABIESES S.A. PROMOTORA DE BIENES RAICES mediante Acta de Junta del 25 de febrero de 2013.

Elaborado por:
Martha Cordero
Econ. Martha Cordero G.
Contadora