

**CONENBIERA CIA LTDA CONSULTORIA EN
BIENES RAICES**

Estados Financieros bajo Normas
Internacionales de Información Financiera – NIIF Pymes
Por los años terminados al 31 de Diciembre de 2018 y 2017

1. OPERACIONES Y ENTORNO ECONÓMICO

CONENBIERA CIA. LTDA. CONSULTORIA EN BIENES RAÍCES, Se constituyó mediante escritura Pública, con fecha 13 de diciembre del 2010; ante el Notario Sexto del Cantón Machala, Abg. Luis Zambrano Larrea, e inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Machala, el día 04 de enero del 2011.

La empresa mantiene su domicilio tributario en la ciudad de Machala, con RUC 0791747562001, en la calle: Colon Tinoco Pineda #1001, Intersección: Juan Palomino, Referencia ubicación: diagonal a Serviautomotriz Cía. Ltda, se encuentra representada por el señor Kleber Franco Loaiza Cárdenas.

Su actividad principal es la de Corretaje de Bienes Raíces.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Base de presentación.- Los Estados Financieros adjuntos son preparados de acuerdo con las NIIF Pymes (IFRS por sus siglas en inglés), emitidas por el consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés), las cuales incluyen las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) y los pronunciamientos del Comité de Interpretaciones (CINIIF y SIC por sus siglas en inglés).

Moneda de presentación

Los Estados Financieros están presentados en Dólares de los Estados Unidos de América, moneda de medición de la compañía y de curso legal y de unidad de cuenta del Ecuador desde Marzo del 2000.

Un resumen de las principales normas contables aplicadas por la compañía, para la preparación de los Estados Financieros, definidas en función a las NIIF Pymes vigentes al 31 de diciembre del 2018, se mencionan a continuación:

2.1. Efectivo y equivalentes al efectivo

El efectivo comprende tanto el efectivo como los depósitos bancarios a la vista.

Los equivalentes al efectivo son inversiones a corto plazo de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor.

2.2. Activos financieros y pasivos financieros

2.2.1 Activo Financiero

Una entidad reconocerá un activo financiero en su Estado de Situación Financiera cuando, y sólo cuando, se convierta en parte del contrato y, como consecuencia de ello, tiene el derecho legal a recibir efectivo.

Los activos a ser adquiridos como resultado de un compromiso en firme de vender bienes o servicios, no se reconocen generalmente hasta que al menos alguna de las partes haya ejecutado sus obligaciones según el contrato.

Los activos financieros se reconocen inicialmente al costo y posteriormente se miden al costo amortizado.

Un detalle de activos financieros es el siguiente:

Documentos y cuentas por cobrar clientes no relacionados que no generan intereses.-

Corresponden principalmente a aquellos deudores pendientes de pago por los bienes vendidos. Se contabilizan inicialmente a su valor razonable, menos la provisión de pérdidas por deterioro de su valor, en caso de que exista evidencia objetiva de la incobrabilidad de los importes que se mantienen por cobrar, según los términos originales de estas cuentas por cobrar.

2.2.2 Pasivos Financieros

Son obligaciones de pagos por bienes o servicios adquiridos en el curso normal del negocio y se clasifican como pasivos corrientes a menos que la compañía tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos doce meses después de la fecha del Estado de Situación Financiera.

Los pasivos financieros se reconocen inicialmente al costo y posteriormente se miden al **costo amortizado** usando el método de interés efectivo, su plazo de crédito no superan los 60 días.

Documentos y cuentas por pagar locales.- Constituye las obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal del negocio. Las cuentas por pagar se clasifican como pasivos corrientes si el pago se lo realiza dentro de un año o menos en el ciclo operativo normal del negocio, si es mayor se registran y presentan como pasivos no corrientes.

2.3. Inventarios

Los inventarios son activos adquiridos para ser vendidos en el curso normal de la operación, en proceso de producción con vistas a esa venta; o en forma de materiales o suministros, para ser consumidos en el proceso de producción.

De acuerdo a la Sección 13 de Inventarios se valoran al valor neto de realización es el precio de venta estimado en el curso normal de las operaciones, menos los costos estimado para terminar su producción y los necesarios para llevar a cabo la venta.

Medición Inicial

La entidad incluirá en el costo de los inventarios todos los costos de compra, costos de transformación y otros costos incurridos para darles su condición y ubicación actuales.

Medición Posterior

Posteriormente la entidad medirá los inventarios al importe menor entre el costo y valor neto realizable (precio de venta estimado menos los costos de terminación y venta).

Valor neto realizable

- ☐ El valor de las existencias debe ser castigado por debajo de su costo a los valores que se espere recuperar de su venta.
- ☐ El castigo debe llevarse a cabo sobre la base de ítem por ítem, en la medida que sea práctico.
- ☐ Las materias primas y los suministros no son castigados por debajo de su costo si el valor recuperable de los productos terminados a los que se incorporarán se espera se venderán al costo o sobre este valor.

2.4. Propiedades y Equipos

Medición Inicial

La entidad medirá un elemento de propiedades, planta y equipo por su costo en el momento del reconocimiento inicial. El costo de los elementos de propiedades, planta y equipo comprende el costo de adquisición y todos aquellos costos susceptibles a capitalizar.

Medición Posterior

La compañía **CONENBIERA CIA. LTDA. CONSULTORIA EN BIENES RAICES**, opto por el modelo del costo, el mismo que indica: con posterioridad a su reconocimiento como activo, un elemento de propiedades, planta y equipo se registrará por su costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro del valor.

Las maquinarias, mobiliarios y equipos están registrados al costo de adquisición. Los pagos por mantenimientos son cargados a gasto, mientras que las mejoras de importancia son capitalizadas.

Los gastos por depreciación se cargan a los resultados del año y se calculan bajo el método de línea recta y las tasas de depreciación están basadas en la vida útil de los bienes, como sigue:

Propiedades y Equipos	Años	Valor Residual
Muebles y Enseres	10	10%
Maquinarias y Equipos	10	10%
Equipo de Computación	3	10%
Vehículos	5	10%

La vida útil, valores residuales y el método de depreciación son revisados y ajustados si fuera necesario, a la fecha de cada Estado de Situación Financiera para asegurar que el método y el período de la depreciación sean consistentes con el beneficio económico y las expectativas de vida de las partidas de propiedades y equipos.

2.6. Obligaciones Financieras

Las obligaciones financieras se clasifican como pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados o como pasivos financieros medidos al costo amortizado.

Los pasivos financieros medidos al costo amortizado, se reconocen inicialmente a su costo, neto de los costos que se hayan incurrido en la transacción. Posteriormente, se miden a su costo amortizado y cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (neto de los costos necesarios para su obtención) y el valor del reembolso, se reconoce en el estado de resultados durante la vida del acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva.

Los pasivos financieros se clasifican como pasivos corrientes a menos que la Compañía tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del balance de situación financiera.

2.7. Provisiones por Beneficios a Empleados

Según la sección 28 Beneficio a los Empleados, la Compañía puede reconocer un pasivo por beneficios definidos (jubilación patronal y desahucio) para todos sus empleados, con base en un cálculo actuarial.

La compañía mantiene como política reconocer la provisión para aquellos empleados con más de 10 años de antigüedad, sin embargo si el valor de la provisión de los empleados mayores a 10 años es inmaterial la compañía tiene la potestad de reconocerla o no ya que esta omisión no afectaría significativamente la presentación razonable de los Estados Financieros.

La empresa reconoce los beneficios por terminación del vínculo laboral, como la bonificación por desahucio y los pagos de indemnizaciones laborales establecidas en los contratos colectivos de trabajo.

2.8. Participación trabajadores

La Compañía reconoce un pasivo y un gasto por la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades liquidadas de acuerdo con las disposiciones legales vigentes.

2.9. Impuestos: Impuesto a la renta corriente y diferido

El gasto por impuesto a la renta del año comprende el impuesto a la renta corriente y el diferido. El impuesto se reconoce en el Estado de Resultados Integrales, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

- a) **Impuesto a la renta Corriente:** Según el art 37 de la LRTI, Los ingresos gravables obtenidos por sociedades constituidas en el Ecuador, así como por las sucursales de sociedades extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas en el país, aplicarán la tarifa del 25% sobre su base imponible; excepto para sociedades cuyos accionistas se encuentran establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, será máximo hasta un 28%.

Según el art innumerado.- Rebaja de la tarifa impositiva para micro y pequeñas empresas o exportadoras habituales.- Las sociedades que tengan la condición de micro y pequeñas empresas, así como aquellas que tengan condición de exportadores habituales, tendrán una rebaja de tres (3) puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta. Para exportadores habituales, esta tarifa se aplicará siempre que en el correspondiente ejercicio fiscal se mantenga o incremente el empleo.

- b) **Impuesto a la renta Diferido:** La compañía tiene como política contable reconocer el impuesto diferido cuando existan diferencias temporarias deducibles e imponibles al comparar el importe en libros de un activo o un pasivo y la base fiscal de los mismos.

Diferencias temporarias imponibles: De acuerdo a la sección 29 párrafo 29.14 establece que todo reconocimiento de un activo lleva inherente la suposición de que su importe en libros se recuperará, en forma de beneficios económicos, que la entidad recibirá en períodos futuros. Cuando el importe en libros del activo exceda a su base fiscal, el importe de los beneficios económicos imponibles excederá al importe fiscalmente deducible de ese activo. Esta diferencia será una diferencia temporaria imponible, y la obligación de pagar los correspondientes impuestos en futuros períodos será un pasivo por impuestos diferidos. A medida que la entidad recupere el importe en libros del activo, la diferencia temporaria deducible irá revirtiendo y, por tanto, la entidad tendrá una ganancia imponible. Esto hace probable que los beneficios económicos salgan de la entidad en forma de pagos de impuestos.

- c) **Diferencias temporarias deducibles:** De acuerdo a la sección 29 párrafo 29.14, se reconocerá un activo por impuestos diferidos, por causa de todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la entidad disponga de ganancias fiscales futuras contra las que cargar esas diferencias temporarias deducibles.

La norma tributaria establece en el Reglamento de la Ley de Régimen Tributario Interno en su artículo innumerado de impuestos diferidos que para efectos tributarios y en estricta aplicación de la técnica contable, se permite el reconocimiento de activos y pasivos por impuestos diferidos, únicamente en los siguientes casos y condiciones:

1. Las pérdidas por deterioro producto del ajuste realizado para alcanzar el valor neto de realización del inventario.
2. Las pérdidas esperadas en contratos de construcción generadas por la probabilidad de que los costos totales del contrato excedan los ingresos totales del mismo.
3. La depreciación correspondiente al valor activado y actualización financiera de la provisión por concepto de desmantelamiento y otros costos posteriores asociados.
4. El valor del deterioro de propiedades planta y equipo y otros activos no corrientes que sean utilizados por el contribuyente.
5. Las provisiones diferentes a las de cuentas incobrables y desmantelamiento, serán consideradas como no deducibles en el periodo en el que se registren contablemente.
6. Las ganancias o pérdidas que surjan de la medición de activos no corrientes mantenidos para la venta.
7. Los ingresos y costos derivados de la aplicación de la normativa contable correspondiente al reconocimiento y medición de activos biológicos, medidos con cambios en resultados, durante su período de transformación biológica.
8. Las pérdidas declaradas luego de la conciliación tributaria, de ejercicios anteriores.
9. Los créditos tributarios no utilizados, generados en períodos anteriores.
10. En los contratos de servicios integrados con financiamiento de la contratista contemplados en la Ley de Hidrocarburos.

11. Las provisiones efectuadas para cubrir los pagos por desahucio y pensiones jubilares patronales que sean constituidas a partir de la vigencia de la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera no son deducibles; sin embargo, se reconocerá un impuesto diferido por este concepto.
12. Por el reconocimiento y medición de los ingresos, costos y gastos provenientes de contratos de construcción.

2.10. Reserva legal

La ley de Compañías establece que toda sociedad debe apropiarse el 10% de la utilidad neta del año, a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito y pagado. La Reserva Legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas acumuladas.

2.11. Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se reconocen cuando es probable que los beneficios económicos asociados a la transacción fluyan a la Compañía y el monto de ingreso puede ser medido confiablemente, independientemente del momento en el que el pago sea realizado. Los ingresos se miden por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, teniendo en cuenta las condiciones de pago definidas contractualmente, sin incluir impuestos.

La compañía reconoce los ingresos cuando se efectúan la transferencia al cliente de la totalidad de los riesgos, beneficios y servicios sobre la propiedad de los productos. Los descuentos y las devoluciones se disminuyen de las ventas.

2.12. Reconocimiento de Costos y Gastos

El reconocimiento de los costos y gastos ocurre simultáneamente con el reconocimiento del incremento en las obligaciones o decremento de los activos. Los gastos se reconocen en el Estado de Resultado Integral sobre las bases de una asociación directa entre los costos incurridos y la obtención de ingreso.

Los costos y gastos se reconocen en función al método del devengado.

2.13. 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.

2.14. Uso de estimaciones y supuestos significativos

Varios de los importes incluidos en los Estados Financieros implican el uso de criterios y/o estimaciones. Estos criterios y estimaciones se efectuaron sobre la base de su mejor conocimiento de los hechos relevantes y circunstancias, teniendo en cuenta la experiencia previa; sin embargo, los resultados finales podrán diferir de las estimaciones incluidas en los Estados Financieros. El detalle de estos criterios y estimaciones están incluidas en las políticas contables y/o las notas a los Estados Financieros.

3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2018 el movimiento de efectivo y equivalente al efectivo se resume a continuación:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
US\$ dólares		
Caja	400	400
	<u>400</u>	<u>400</u>

El efectivo disponible es producto de las actividades del giro del negocio, por el año 2018.

4. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

El detalle de las propiedades neto de los años 2018 y 2017 se detalla a continuación:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
US\$ dólares		
Terrenos	228,613	228,613
	<u>228,613</u>	<u>228,613</u>

5. PASIVOS FINANCIEROS

El saldo de cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar fueron las siguientes:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
US\$ dólares		
Cuentas y documentos por pagar a socios	228,613	228,613
	<u>228,613</u>	<u>228,613</u>

6. PATRIMONIO NETO

Capital Social

Al 31 de diciembre del 2018 estaba representado por 400 participaciones iguales, acumulativas e indivisibles de US\$1,00 cada una.

	Nº de participaciones	Valor Nominal	Participación U\$	%
Fajardo Tinoco Isauro de Jesús	320	1	320	80%
Loaiza Cárdenas Kleber Franco	80	1	80	20%
	<u>400</u>		<u>400</u>	<u>100%</u>

7. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

PASIVO

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
US\$ dólares		
Fajardo Tinoco Isauro de Jesús	182,891	182,891
Loaiza Cárdenas Kleber Franco	45,723	45,723
	<u>228,613</u>	<u>228,613</u>

8. EVENTOS SUBSECUENTES

En el período comprendido entre el 01 de enero de 2019 y la fecha de emisión de estos Estados Financieros, no han ocurrido otros hechos de carácter financiero o de otra índole, que afecten en forma significativa sus saldos o interpretaciones.

9. APROBACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS

Los Estados Financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2018 han sido aprobados por la Gerencia y serán presentados a los Socios para su aprobación. En opinión de la Administración, los Estados Financieros serán aprobados por los socios sin modificaciones.