

**POLITICAS CONTABLES Y NOTAS EXPLICATIVAS
A LOS ESTADOS FINANCIEROS
BUZIOS S.A.
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

(Expresado en dólares americanos)

1.- IDENTIFICACIÓN DE LA COMPAÑÍA



La compañía fue constituida en el Ecuador, Manta Provincia de Manabí el 06 de julio del 2011, y se encuentra inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Manta bajo las leyes ecuatorianas, civiles, comerciales e industriales con el objeto social de dedicarse a la actividad

inmobiliaria en general. La compañía podrá desarrollar servicios y ejecutar proyectos de carácter turístico; podrá construir, lotizar, y en general adquirir a cualquier título bienes inmuebles.

La Compañía BUZIOS S.A., tendrá una duración de cien años desde su inscripción en el Registro mercantil, pudiendo ser ampliado o reducido por resolución de la Junta general, en mayoría que represente cuando menos las tres cuartas partes del capital social.

2.- PRINCIPIOS Y POLÍTICAS CONTABLES.

Resumimos los principios y políticas contables aplicadas por la administración de la Compañía en la preparación de sus estados financieros sobre la base de acumulación, conforme a las NIC Y NIIF de Contabilidad y disposiciones legales emitidas por la Superintendencia de compañías, el Servicio de Rentas Internas y Organismos de Control en la República del Ecuador.

2.1. Bases de presentación

La compañía prepara sus estados financieros transparentes y comparables, que suministre un punto de partida adecuado de conformidad con Normas Internacionales de Contabilidad (NIC), preparados por las regulaciones emitidas por la Superintendencia de compañías (RESOLUCION No. 08.G.DSC.010 Registro Oficial # 498 del 31 de Diciembre del 2008) y disposiciones legales establecidas en el Ley de Régimen Tributario Interno, organismos encargados de su control y vigilancia. Las principales diferencias entre estas normas y los principios contables generalmente aceptados se describen a continuación:

2.2. Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias.

Los ingresos operacionales procedentes de ventas de bienes inmuebles se reconocen cuando se entrega el bien y ha cambiado su propiedad. Los ingresos de actividades ordinarias se miden al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, neta de descuentos e impuestos asociados con la venta cobrados por cuenta del gobierno.

2.3. Costos por Préstamos.

Todos los costos por préstamos se reconocerán en el resultado del periodo en el que se incurren.

2.4. Impuestos a las Ganancias.

El gasto por impuestos a las ganancias representa la suma del impuesto corriente por pagar. El impuesto corriente por pagar está basado en la ganancia fiscal del año, calculado a partir de la conciliación tributaria de acuerdo con la Ley de Régimen Tributario Interno (Art. 37), la utilidad después de participación a trabajadores está gravada a la tasa del 24%, en donde se podrá obtener una reducción de 10 puntos porcentuales para las empresas que reinviertan sus utilidades durante el siguiente año. Así mismo los dividendos en efectivo que se declaren o distribuyan a favor de accionistas nacionales, están sujetos a retención adicional. Se cancelará en su totalidad el impuesto a la renta si lo hubiere.

2.5. Propiedades, Planta y Equipos.

Las partidas de propiedades, planta y equipo se miden al costo histórico menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro del valor acumulada, están registrados al costo histórico. La depreciación de los activos fijos se realizará de acuerdo a la naturaleza de los bienes, a la duración de su vida útil y la técnica contable. La depreciación es calculada en base al Artículo 24 del Reglamento de Aplicación de la L.O.R.T.I., considerando la vida útil estimada del activo de la compañía.

Si existe algún indicio de que se ha producido un cambio significativo en la tasa de depreciación, vida útil o valor residual de un activo, se revisa la depreciación de ese activo de forma prospectiva para reflejar las nuevas expectativas.

2.6. Activos Intangibles.

Los activos intangibles son programas informáticos adquiridos que se expresan al costo menos la depreciación acumulada y las pérdidas por deterioro acumuladas. Se amortizará de acuerdo a su vida útil, pero si no se logra determinar esta vida útil, nos regularemos de acuerdo a la NIC 38 (p.107 a 110) que establece que un activo fijo intangible con una vida útil indefinida no se amortiza, esto basado en la base contractual del derecho de uso. Si existe algún indicio de que se ha producido un cambio significativo en la tasa de amortización, vida útil o valor residual de un activo intangible, se revisa la amortización de ese activo de forma prospectiva para reflejar las nuevas expectativas. Cuando un activo no cumple la definición de activo intangible, el importe derivado de su adquisición o de su generación interna, por parte de la entidad, se reconocerá como un gasto del periodo en el que se haya incurrido.

2.7. Arrendamientos.

Los arrendamientos se clasifican como operativos si no transfiere sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad. En concordancia a esta política la empresa mantiene un arrendamiento operativo y las cuotas derivadas de los arrendamientos operativos se reconocerán como gasto de forma lineal, durante el transcurso del plazo del arrendamiento. Los pagos del arrendamiento se reconocen al gasto y reducción de la obligación del arrendamiento.

2.8. Inventarios.

Los inventarios se expresan al importe menor entre el costo y el precio de venta menos los costos de terminación y venta. El costo se calcula aplicando el método promedio.

2.9. Deudores Comerciales y otras Cuentas por Cobrar.

Las ventas se realizan con condiciones de crédito normales, y los importes de las cuentas por cobrar no tienen intereses. Cuando el crédito se amplía más allá de las condiciones de crédito normales, las cuentas por cobrar se miden al costo utilizando el método de interés efectivo. Al final de cada periodo sobre el que se informa, los importes en libros de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables. Si es así, se reconoce inmediatamente en resultados una pérdida por deterioro del valor.

2.10. Acreedores Comerciales y otras Cuentas por Pagar.

Los acreedores comerciales son obligaciones basadas en condiciones de crédito normales y no tienen intereses. Si hubiere importes de acreedores comerciales denominados en moneda extranjera se convierten a la unidad monetaria (dólar) usando la tasa de cambio vigente en la fecha sobre la que se informa. Las ganancias o pérdidas por cambio de moneda extranjera se incluyen en otros gastos o en otros ingresos.

2.11. Beneficios a los Empleados.

El pasivo por obligaciones por beneficios a los empleados está relacionado con lo establecido por el Código del Trabajo en cuanto al Décimo Tercero y Décimo Cuarto Sueldo, pago de Vacaciones, pago de Fondos de Reserva y Pago del Aporte Patronal al IESS, y el pago de utilidades al personal a tiempo completo. El costo y los beneficios a los empleados se reconocen durante los periodos de servicio de los empleados.

2.12. Flujo de Efectivo y Estado de Cambio en el Patrimonio.

La Compañía en sus actividades operativas presenta al cierre de cada año fiscal la elaboración del estado de flujo de efectivo en base a NIIF, la compañía registra todos los valores para el efecto, tanto Operacional, de Inversión como de financiamiento; como también la Evolución del Patrimonio en base a lo que dispone las, NIC 1 Y NIIF en lo que refiere a los Componentes de los estados financieros.

2.13. Efectivo y Equivalentes de Efectivo.

Registra los recursos de alta liquidez de los cuales dispone la entidad para sus operaciones regulares y que no está restringido su uso, se registran en efectivo o equivalente de efectivo partidas como: caja, depósitos bancarios a la vista y de otras instituciones financieras, e 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 menores a 3 meses.

3.- NOTAS EXPLICATIVAS.

3.1 Efectivo y Equivalentes de Efectivo.

	2015	2016
Cuenta de integración de capital	\$ 200,00	\$ 80,85
Caja	\$ 4.583,95	\$ 5.105,23
Bancos	\$ 458.242,28	\$ 107.053,41
	<u>\$ 463.026,23</u>	<u>\$ 112.239,49</u>

32. Inventarios.

Al 31 diciembre del 2015 y 2016, el saldo que presenta la cuenta inventario corresponde a:

Descripción	2015	2016
Inventario Productos en Procesos - Buzios 1	U.S. \$ 3.082.869,13	1.500.725,30
Inventario Productos en Procesos - Buzios 2	17.290,90	44.378,00
Inventario Suministros y Materiales	-	17.290,90
Inventario de Herramientas	44,64	44,64
	<u>3.100.204,67</u>	<u>1.562.438,84</u>

3.3 Servicios y Otros pagos anticipados.

Se desglosan las cuentas en la cuales la empresa ha efectuado avances de efectivo:

ANTICIPOS Y AVANCES

Anticipos a Proveedores Locales	148.648,93
Anticipos a Proveedores del Exterior	
Anticipos a Contratistas	
	<u>148.648,93</u>

3.4 Cuentas por Pagar a Proveedores.

Al 31 de diciembre de 2016, corresponden al pago de materiales y otros servicios para la construcción del edificio, que no generan intereses, según el siguiente detalle:

(1) Las cuentas a pagar nacionales presentan la siguiente concentración, entre sus principales proveedores:

Al 31 de diciembre de 2016:

No	Proveedor	Saldo	Porcentaje
1	CONSTRUCTORA DEL CASTILLO BORJA SA	45.387,50	11,26%
2	AR+V ARQUITECTOS CIA LTDA	23.437,50	5,82%
3	LMM SA	318.000,00	78,92%
4	VARIOS	16.111,51	4,00%
	Total U.S. \$	<u>402.936,51</u>	<u>100,00%</u>

El detalle de vencimientos de saldos para las cuentas por pagar nacionales es el siguiente:

Detalle	Saldo	Porcentaje
Sin Vencer	-	0,00%
De 0 a 30 días	68.824,50	17,08%
De 30 a 90 días	334.112,00	82,92%
Mayor a 91 días	-	0,00%
Total U.S. \$	<u>402.936,50</u>	<u>100,00%</u>

3.5 Obligaciones con la Administración Tributaria.

Al 31 de diciembre de 2015 y 2016 se refiere al siguiente detalle:

Descripción		2015	2016
Retención Fuente por Pagar	U.S. \$	986,25	32,00
Declaración mensual de IVA		3.494,86	48,00
Impuestos a la Renta		137.142,99	63.367,97
Total U.S. \$		<u>141.624,10</u>	<u>63.447,97</u>

3.6 Otras Cuentas por Pagar

Al 31 de diciembre de 2015 y 2016 se refiere al siguiente detalle:

Descripción		2015	2016
Cuentas por Pagar Accionistas	U.S. \$	478.996,81	377.312,03
Prestamos Pagar Cias.Relacionadas		-	-
Otras Cuentas por Pagar		13.415,91	111.915,67
		<u>492.412,72</u>	<u>489.227,70</u>

Foral

3.7 Costo

En los años terminados el 31 de diciembre el costo de ventas se compone de la siguiente manera:

Detalle		2015	2016
Costos de Materias Primas	U.S. \$	2.738.056,19	59.765,68
Mano de Obra directa		31.512,88	16.242,13
Mano de obra Indirecta		-	-
Costos Indirectos		11.091,18	-
Inventario Inicial		3.731.397,97	3.082.869,13
Inventario Final		-3.082.869,13	-1.545.103,30
Total U.S. \$		<u>3.429.189,09</u>	<u>1.613.773,64</u>

3.9 Impuesto a las Ganancias

De acuerdo con la Ley del Impuesto sobre la Renta la Compañía presenta su declaración del impuesto por el período de doce meses que termina el 31 de diciembre de cada año.

El impuesto sobre la renta se determina de la siguiente manera:

Concepto		2015	2016
Utilidad / Pérdida Contable	U.S. \$	712.771,14	332.265,67
(-) 15% Participación Trabajadores		106.915,67	49.839,85
(+) Gastos no Deducibles		17.521,77	5.610,39
(-) Otras Exenciones		-	-
(=) Utilidad Gravable / Pérdida		<u>623.377,24</u>	<u>288.036,21</u>
Tasa de Impuesto		22%	22%
Impuesto a la Renta Causado (1)		137.142,99	63.367,97
Impuestos Diferidos del año		-	-
Impuestos a las Ganancias		<u>137.142,99</u>	<u>63.367,97</u>

f.c.

3.10 Capital en acciones.

Los saldos a 31 de diciembre del 2016 comprenden 800 acciones ordinarias con un valor nominal de 1,00 dólar completamente suscritas.

4.- SITUACIÓN TRIBUTARIA.

La compañía no ha sido auditada tributariamente por parte del Servicio de Rentas Internas hasta el ejercicio económico del 2016.

5.- SITUACIÓN GENERAL

Compañía BUZIOS S.A., es una empresa que ha iniciado sus operaciones comerciales en julio del 2011 por lo que se encuentra en proceso de mejoramiento de sus sistemas, contables y financieros. Está dentro de las metas de la compañía, el manejarse mediante un esquema de presupuesto, optimización y mejoría de sus recursos, y lograr de ésta manera una eficiencia y eficacia que vaya en beneficio de los accionistas y de los empleados en general.

6.- APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Estos estados financieros fueron aprobados por la Junta General de Accionistas y autorizados para su publicación el 10 de abril del 2017.

