

PLANIFICACIÓN Y DESARROLLO INMOBILIARIO BRICOHM CIA. LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Por los años terminados al 31 de diciembre del 2015 y 2014

(Expresadas en dólares americanos)

1. INFORMACION GENERAL

PLANIFICACIÓN Y DESARROLLO INMOBILIARIO BRICOHM CIA. LTDA., fue constituido en el Ecuador el 22 de septiembre del 2009 como una Compañía Limitada. La Compañía tiene como objeto social la planificación, construcción, intermediación y asesoría de proyectos inmobiliarios: así como la compra venta, administración, y explotación de bienes inmuebles propios o ajenos. El domicilio principal es el Cantón Quito pudiendo establecer sucursales en territorio nacional y del extranjero; el plazo de duración de la compañía será de cincuenta años.

2. DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

Los Estados y reportes Financieros han sido preparados, registrados y presentados con sujeción a las Normas Internacionales de Información Financiera, NIIF, emitidas en la versión vigente, traducida oficialmente al idioma español por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB). Están presentados en dólares americanos. Siguiendo el cronograma de implementación fijado en la Resolución No. 08.G.DSC.010 de 20 de noviembre del 2008, publicada en el Registro Oficial No. 498 de 31 de diciembre del 2008, para el año 2011 como año de implementación de las NIIF.

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.

3. BASES DE PRESENTACION Y POLITICAS CONTABLES

Estos Estados Financieros se han elaborado de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB). Además, se han considerado las disposiciones específicas de aplicación de NIIF establecidas por la Superintendencia de Compañías. Las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en la moneda funcional, es decir, Dólares Americanos (\$).

Nuevos Pronunciamientos Contables

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros intermedios los siguientes pronunciamientos contables han sido emitidos por el IASB, las cuales son de aplicación obligatoria a la fecha de emisión de los estados financieros:

Sección	Contenido	Fecha de Aplicación
Sección 1	Pequeñas y Medianas Entidades	Julio 2009
Sección 3	Presentación de Estados Financieros	Julio 2009
Sección 4	Estado de Situación Financiera	Julio 2009
Sección 5	Estado de Resultado Integral	Julio 2009
Sección 6	Estado de Cambios en el Patrimonio	Julio 2009
Sección 7	Estado de Flujo de Efectivo	Julio 2009
Sección 8	Notas a los Estados Financieros	Julio 2009
Sección 11	Instrumentos Financieros Básicos	Julio 2009
Sección 17	Propiedades, Planta y Equipo	Julio 2009
Sección 22	Pasivos y Patrimonio	Julio 2009
Sección 23	Ingresos de Actividades Ordinarias	Julio 2009
Sección 28	Beneficios a los Empleados	Julio 2009
Sección 29	Impuestos a las Ganancias	Julio 2009
Sección 35	Transición a la NIIF para las PYMES	Julio 2009

La administración de la Compañía estima que la adopción de las normas, antes descritas, no tendrá un impacto significativo en los estados financieros.

Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos en banco y efectivo en caja pendiente de depositar y los fondos asignados como caja chica, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses y sobregiros bancarios. Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

Cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar

La mayoría de 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 amortizado 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. El período de crédito promedio sobre la venta de bienes es de 50 días y con acuerdos específicos el plazo flexible.

Las cuentas comerciales por cobrar 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.

Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar

Las cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro. El gasto por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconoce como costos financieros y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por pagar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultare inmaterial. El período de crédito promedio para la compra de ciertos bienes es de 50 días.

La Compañía tiene implementadas políticas de manejo de riesgo financiero para asegurar las compras de materia prima y materiales que se realizan efectuando un análisis por proveedor, en cuanto a la diversidad de precio, plazo y calidad.

Las cuentas comerciales por pagar 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.

Impuestos corrientes

Impuesto a la renta

El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imposables o deducibles y partidas que nunca son gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período económico por parte del Servicio de Rentas Internas SRI.

Impuesto al valor agregado IVA y retenciones en el fuente del impuesto a la renta y del IVA

El IVA es un impuesto que se genera por las ventas el mismo que es compensado con el IVA pagado en compras, este tipo de impuesto se liquida mensualmente y la tasa actual es del 12% tanto para compras como para ventas.

Las retenciones en la fuente por renta e IVA son impuestos que se generan por las retenciones que la compañía de manera obligatoria debe efectuar por la adquisición de bienes y servicios, cuyo pago es mensual, los porcentajes de retención en la fuente y del IVA son establecidos por el Servicio de Rentas Internas de acuerdo al tipo de transacción.

Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

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 mide una provisión usando el flujo de efectivo estimado para cancelar la obligación presente, su valor en libros representa el valor de dicho flujo de efectivo.

Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias

Los ingresos ordinarios procedentes de la prestación de servicios de arriendos, son considerados como ingresos una vez que se ha entregado el servicio, generalmente el ingreso se registra de los anticipos recibidos por parte de los clientes que contrataron el servicio. También los ingresos se originan por venta de departamentos y locales comerciales estos son reconocidos como ingresos una vez que se firma la escritura de compraventa.

Utilidad neta por participación

La utilidad neta por participación se calcula considerando el promedio de acciones ordinarias en circulación durante el año.

Registros contables y unidad monetaria

Los registros contables de la Compañía se llevan en Dólares de E.U.A., que es la moneda de curso legal del Ecuador.

4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

El efectivo y equivalentes de efectivo como se muestra en el estado de flujo de efectivo puede ser conciliado con las partidas relacionadas en el estado de situación financiera de la siguiente manera:

	Diciembre 31,	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Caja general	0.00	38.26
Caja Chica	500.00	437.60
Fondo Rotativo	0.00	74.17
Banco Pichincha	<u>25,968.39</u>	<u>1,551.67</u>
Total	<u>26,468.39</u>	<u>2,101.70</u>

10

5. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de los activos financieros es como sigue:

	Diciembre 31,	
	<u>2.015</u>	<u>2.014</u>
Clientes		23.206,24
Otras cuentas por cobrar		<u>1.338,29</u>
Total	<u>0,00</u>	<u>24.544,53</u>

6. INVENTARIOS

Los bienes de la Compañía son:

	Diciembre 31,	
<u>Descripción</u>	<u>2.015</u>	<u>2.014</u>
Inventario Bricohm	1.930.996,96	912.159,49
inventario Bricohm 2	<u>444.533,11</u>	<u>439.524,20</u>
Total	<u>2.375.530,07</u>	<u>1.351.683,69</u>

7. GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO

El detalle es como sigue:

<u>Cuenta</u>	<u>Saldo a US\$ al</u>	
	<u>31/12/2015</u>	<u>31/12/2014</u>
Anticipo proveedores	0.00	27,582.40
Crédito Fiscal IVA	1,676.21	103,640.51
Retenciones fuente		<u>1,676.21</u>
Total	<u>1,676.21</u>	<u>132,899.12</u>

8. ACTIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS

Esta cuenta se origina por el registro del cálculo del interés implícito de las obligaciones con accionistas. El registro contable en el 2014 fue inadecuado razón de ello se corrige en la declaración sustitutiva eliminando ese registro contable.

9. CUENTAS POR PAGAR

El detalle de esta cuenta es como sigue:

	<u>Diciembre 31.</u>	
	<u>2,015</u>	<u>2,014</u>
Proveedores	196,811.32	406,879.06
Otros proveedores	<u>0.00</u>	<u>127,314.10</u>
Total	<u>196,811.32</u>	<u>534,193.16</u>

11

10. CUENTAS POR PAGAR RELACIONADAS

El detalle de esta cuenta es como sigue:

	<u>Diciembre 31.</u>	
	<u>2,015</u>	<u>2,014</u>
Rene Betancourt	759,953.79	173,825.20
Fabian Valladares	51,414.93	51,414.93
Prestamos de accionistas		311,621.74
Ajuste interes implicito prestamos accionistas	<u>(95,979.32)</u>	<u>(91,108.82)</u>
Total	<u>715,389.40</u>	<u>445,753.05</u>

11. OTROS PASIVOS CORRIENTES

Este rubro está compuesto por:

	<u>Diciembre 31.</u>	
	<u>2,015</u>	<u>2,014</u>
Otras cuentas por pagar RB	66,071.51	85,368.32
Otras cuentas por pagar	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
Total	<u>66,071.51</u>	<u>85,368.32</u>

12. OTROS PASIVOS NO CORRIENTES

Este rubro está compuesto por:

	<u>Diciembre 31.</u>	
	<u>2,015</u>	<u>2,014</u>
Otras cuentas por pagar RB	311,621.74	0.00
Anticipos recibidos de clientes (A)	1,022,310.84	364,870.49
Otras cuentas por pagar	<u>0.00</u>	<u>16,244.26</u>
Total	<u>1,333,932.58</u>	<u>381,114.75</u>

(A) El detalle de los anticipos recibidos de clientes es como sigue:

	<u>Diciembre 31.</u>	
	<u>2,015</u>	<u>2,014</u>
Anticipo recibido clientes años anteriores	0.00	130,054.93
Jeaneth Hidalgo - reserva departamento	95,455.00	62,455.00
Gabriela Muñoz - reserva departamento	18,463.88	18,463.88
Helga Aviles - reserva departamento	83,500.00	83,500.00
Manuel Mata -reserva departamento	31,257.00	31,257.00
Miguel Robalino - reserva local	27,092.00	10,700.00
Ramiro Viteri - reserva local	54,309.72	17,205.00
Anabelle Jarrin	36,000.00	0.00
Sr. Maldonado	78,000.00	0.00
Larissa Oskman	168,886.23	0.00
Sr. Muñoz	0.00	0.00
Rossmery Navarrete	92,900.00	0.00
Estevan Mata	16,000.00	0.00
Sr. Aviles	8,000.00	0.00
Fernando Mata	65,500.00	0.00
Dto	95,022.40	0.00
Jaime Baquero	105,560.00	0.00
Sr. Alvarez	70,000.00	0.00
Depositos no identificados	<u>(23,635.39)</u>	<u>11,234.68</u>
Total	<u>1,022,310.84</u>	<u>364,870.49</u>

13. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

a) Capital Social:

El capital social de **PLANIFICACIÓN Y DESARROLLO INMOBILIARIO BRICOHM CIA. LTDA.** al 31 de diciembre del 2015 y 2014 fue de US\$ 400 dividido en cuatrocientas participaciones de un dólar cada una. El detalle de los socios es como sigue:

<u>Accionista</u>	<u>Capital Social</u>	<u>Número de Acciones</u>	<u>Porcentaje de Participación</u>
Betancourt Bastidas José Rene	300	300	75,00%
Valladaras Sotomayor Luis Fabián	100	100	25,00%
Total	<u>400</u>	<u>400</u>	<u>100,00%</u>

14. CONTINGENCIAS

Situación Tributaria

Las declaraciones de Impuesto a la Renta, Retenciones en la Fuente del impuesto a la renta, retenciones del IVA, por el año terminado al 31 de diciembre del 2015 y 2014 no han sido sometidas a revisión fiscal. En caso de producirse reconsideraciones de impuestos, estas serían aplicables contra las cuentas de patrimonio de la Compañía.

15. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2015 y a la fecha de emisión del dictamen de auditoría 29 de abril del 2016; no se conocen hechos que en la opinión de la administración de la Compañía pudiera tener un efecto significativo sobre los Estados Financieros, objeto de opinión de los auditores externos.

16. APROBACION DE ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2015 han sido emitidos y aprobados por la Gerencia de la compañía y serán presentados a la Junta General de Socios para su aprobación. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados sin modificaciones.

17. POLITICA DE GESTIÓN DE RIESGO

18.1 Factores de riesgo

La Gerencia es la responsable de monitorear constantemente los factores de riesgos más relevantes para la compañía, en base a una metodología de evaluación continua se administran una serie de procedimientos y políticas desarrolladas para disminuir su exposición al riesgo frente a variaciones de inflación y variaciones de mercado.

17.1.1 Riesgos propios y específicos

a. Riesgo de tipo de cambio

La compañía no se ve expuesta a este tipo de riesgo, debido a que tanto sus compras como sus ventas son en dólares de los Estados Unidos de América (moneda funcional).

17.1.2 Riesgo sistemático de mercado

a. Riesgo de interés

La compañía se ve expuesta a un riesgo normal, debido a que las operaciones financieras han sido realizadas a una tasa de interés variable, lo cual expone a la compañía de posibles pérdidas por variaciones en la tasa de interés, sin embargo, debe anotarse que las tasas de interés no han variado significativamente en el tiempo y al tener varios créditos no se evidencia posibles volatilidades de los costos financieras que causen pérdidas.

b. Riesgo de inflación

El riesgo de inflación proviene del proceso de la elevación continuada de los precios con un descenso discontinuado del valor del dinero. El dinero pierde valor cuando con él no se puede comprar la misma cantidad de inventarios que anteriormente se compraba.

17.2 Estimaciones y juicios o criterios críticos de la administración

Las estimaciones y criterios usados son continuamente evaluados y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo a las circunstancias.

La empresa efectúa estimaciones y supuestos respecto del futuro. Las estimaciones contables resultantes, por definición, muy pocas veces serán iguales a los resultados reales. Las estimaciones y supuestos efectuados por la administración se presentan a continuación:

a. Otras estimaciones

La Compañía ha utilizado estimaciones para valorar y registrar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

- Los criterios empleados en la valoración de determinados activos.
- La necesidad de constituir provisiones y, en el caso de ser requeridas, el valor de las mismas.

La determinación de estas estimaciones está basada en la mejor estimación de los desembolsos que será necesario pagar por la correspondiente obligación, tomando en consideración toda la información disponible a la fecha del periodo, incluyendo la opinión de expertos independientes tales como asesores legales y consultores. En el caso que las estimaciones deban ser modificadas por cambios del entorno económico y financiero de las mismas, dichas modificaciones afectarán al período contable en el que se generen, y su registro contable se lo realizaría de forma prospectiva.
