INMOBARANDUA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015

1. ACTIVIDADES DE LA COMPAÑIA

INMOBARANDUA S.A fue constituida en la ciudad de Guayaquil mediante escritura pública otorgada el 2 de Octubre del 2013 e inscrita en el Registro Mercantil el 29 de Octubre del mismo año, su actividad principal son las actividades de compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

Aspectos societarios.- La Compañía no mantiene inversiones en acciones ni ejerce influencia significativa sobre otras entidades por lo que no actúa como una entidad controladora, operando como una sola unidad de negocios.

La emisión de sus estados financieros correspondiente al ejercicio económico 2015 fue autorizado por la Administración de la Compañía y serán sometidos a la aprobación de la Junta General de accionistas en marzo 10 del 2016.

2. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

Los Estados Financieros son preparados en U.S. dólares de los Estados Unidos de América. A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la NIIF PARA PYMES, estas políticas han sido definidas en la función de las NIIF PARA PYMES vigentes al 31 de diciembre del 2015, aplicadas de manera uniforme a todos los periodos que se presentan.

2.1 Estado de cumplimiento.- Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)

Estos estados financieros presentan razonablemente la posición financiera de la entidad al 31 de diciembre del 2015.

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 compañía con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman partes 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. El detalle de las estimaciones y juicios contables.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de los estados financieros tal como lo requiere la NIIF 1, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF vigente, aplicadas de manera uniforme a todos los periodos que se presentan.

2.2 Bases de preparación.- Los presentes estados financieros de Inmobarandua S.A. están preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el IASB (International Accounting Standard Board) que han sido adoptadas en Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan.

2.3 Efectivo y equivalentes de efectivo.- Incluye el efectivo disponible, depósitos a la vista en bancos, otras inversiones de corto plazo de alta liquidez con vencimientos originales de tres meses o menos.

2.4 Activos y Pasivos Financieros.-

2.4.1.- Clasificación

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: "activos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas", "préstamos y cuentas por cobrar", "activos mantenidos hasta su vencimiento" y "activos financieros disponibles para la venta". Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: "pasivos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas" y "otros pasivos financieros". La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos. La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Préstamos y cuentas por cobrar: representados en el estado de situación financiera por los Documentos y cuentas por cobrar comerciales a clientes, compañías relacionadas y empleados. Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados desde la fecha del estado de situación financiera.

Otros pasivos financieros: representados en el estado de situación financiera por las cuentas por pagar a proveedores locales y del exterior, compañías relacionadas y otras cuentas por pagar. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

2.4.2.- Reconocimiento y medición inicial y posterior:

Reconocimiento -

La Compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y se reconocen cuando se compromete a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

Medición inicial -

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que de ser significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de valor razonable a través de ganancias y pérdidas. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos como se describe a continuación:

Medición posterior -

a) **Préstamos y cuentas por cobrar:** Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

(i) Cuentas por cobrar comerciales a clientes: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por la facturación de las ventas de sus productos.

(ii) Otras cuentas por cobrar: Representadas principalmente por anticipos a proveedores que se liquidan en el corto plazo. Se registran al valor del desembolso realizado, principalmente a proveedores de servicios vinculados con la actividad de la compañía.

b) **Otros pasivos financieros:** Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

(i) Documentos y cuentas por pagar a proveedores: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos a proveedores locales o del exterior en el curso normal de los negocios.

(ii) Otras Cuentas por pagar: Corresponden a obligaciones de pago adquiridas en el curso normal del negocio.

2.5 Propiedad Planta y Equipo.- Las propiedades, planta y equipo son registrados al costo histórico, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción del activo. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición sólo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente. Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones o mantenimiento y son registrados en resultados cuando son incurridos.

La depreciación de propiedades, planta y equipos, es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de los bienes del activo fijo, o de componentes significativos identificables que posean vidas útiles diferenciadas, y no considera valores residuales debido a que la Administración de la Compañía estima que el valor de realización de sus propiedades y equipos al término de su vida útil será irrelevante. Las estimaciones de vidas útiles y valores residuales de los activos fijos son revisadas, y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros.

Las tasas de depreciación anual de los activos son las siguientes:

Activos	*Tasas*
Equipos de Computación	**33.33%**
Muebles, enseres y equipos de Oficina	**10%**
Otros activos fijos	**10%**
Vehículos	**20%**

Las pérdidas y ganancias por la venta de propiedades, planta y equipos, se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en el estado de resultados integrales.

Cuando el valor en libros de un activo de propiedad, planta y equipos excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

2.6 Impuesto a la renta.-El impuesto a la renta se carga a los resultados del año por el método del impuesto a pagar.

La tarifa del impuesto a la renta para las sociedades es del 22%. No obstante, la tarifa impositiva será del 25% cuando la sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición con una participación directa o indirecta, individual o conjunta, igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad. Cuando la mencionada participación de paraísos fiscales o regímenes de menor imposición sea inferior al 50%, la tarifa de 25% aplicará sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación, de acuerdo a lo indicado en el reglamento.

La Ley de Régimen Tributario Interno y Reglamento también establecen que las sociedades calcularán y pagarán un anticipo al impuesto a renta equivalente a la suma matemática de los siguientes rubros:

- 0.2% del patrimonio total.
- 0.2% del total de costos y gastos deducibles a efecto del impuesto a la renta.
- 0.4% del activo total, y
- 0.4% del total de ingresos gravables a efecto del impuesto a la renta.

La referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo,

a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.

Las sociedades constituidas a partir del 2011, que iniciaren actividades, estarán sujetas al pago de este anticipo después del quinto año de operación efectiva, entendiéndose por tal la iniciación de su proceso productivo y comercial. En caso de que el proceso productivo así lo requiera, este plazo podrá ser ampliado, previa autorización de la Secretaría Técnica del Consejo Sectorial de la Producción y el Servicio de Rentas Internas."

2.7 Anticipos de clientes.- Corresponde principalmente a los abonos que efectúan los clientes en base a los avances de obra y a los contratos legalmente constituidos para efecto de la prestación del servicio de consultoría en materia de construcción.

Los anticipos recibidos por avance de obra se encuentran registrados como pasivos y son liquidados al momento de la cancelación total por parte del cliente.

2.8 Distribución de dividendos

La distribución de dividendos a los accionistas de la Compañía se deduce del patrimonio y se reconocen como pasivos corrientes en los estados financieros en el periodo en el que los dividendos son aprobados por la Junta General de Accionistas de la Compañía.

2.9 Reserva Legal

Conforme lo dispuesto en la Ley de Compañías, el 10% de la utilidad neta anual es apropiada como reserva legal, hasta que represente por lo menos el 50% del capital suscrito y pagado. Dicha reserva no está sujeta a distribución excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para aumentos de capital o para cubrir pérdidas en las operaciones.

2.10 Reconocimiento de Ingresos, costos y gastos.- Los ingresos ordinarios se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida o a recibir, y representan los importes a cobrar por los servicios vendidos, netos de descuentos, devoluciones y del impuesto sobre el valor añadido. Las ventas al contado y a crédito y el costo de ventas respectivo se registran en resultados cuando se emite la factura correspondiente al servicio prestado, legaliza la entrega de los servicios acordados, independientemente de la fecha de las recaudaciones. Los gastos se imputan a las cuentas de resultado en función al criterio del devengado, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Siguiendo los principios recogidos en el marco conceptual de las NIIF PARA PYMES 's, la compañía registra los gastos cuando se devengan y todos los gastos asociados necesarios.

3.- EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO

El efectivo y equivalente de efectivo al 31 de diciembre del 2015 y 2014, se compone de la siguiente manera:

		Años	
		2015	2014
Banco Bolivariano	US$	747,22	747,22
		747,22	747,22

4.- CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR

El movimiento de Cuentas y Documentos por Cobrar al 31 de diciembre del 2015 y 2014, en US Dólares, es como sigue:

		Años	
		2015	2014
Corrientes			
Anticipo a Proveedores	US$	9.960,00	9.960,00
Otras Cuentas Por Cobrar		29.885,64	18.970,30
No Corrientes			
Cuentas Por Cobrar Accionistas		238.800,00	238.800,00
		278.645,64	267.730,30

5.- ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

El movimiento de las cuentas de Activos por Impuestos Corrientes al 31 de Diciembre del 2015 y 2014, es el siguiente:

		Años	
		2015	2014
Credito Tributario a Favor de la Empresa (IVA)	US$	600,74	600,74
		600,74	600,74

6.- PROPIEDADES DE INVERSION

El movimiento de Propiedades de Inversión al 31 de diciembre del 2015 y 2014, en US Dólares, es como sigue:

		Años	
		2015	2014
Terreno Barandua	US$	597.000,00	597.000,00
		597.000,00	597.000,00

7.- OTROS ACTIVOS

Composición:

		Años	
		2015	2014
Corrientes			
Servicios Anticipados	US$	800,00	800,00
No Corrientes			
Otros Activos No Corrientes		62.394,12	58.309,46
		63.194,12	59.109,46

8.- CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

A continuación se presentan los valores en Libros de las Cuentas y Documentos por Pagar al 31 de Diciembre del 2015 y 2014:

		Años	
		2015	2014
Corrientes			
Proveedores Nacionales	US$	3.587,72	3.587,72
No Corrientes			
Otras Cuentas Por pagar		238.800,00	238.800,00
		242.387,72	242.387,72

9.- CAPITAL SOCIAL

El capital suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2015 y 2014 comprende 800 acciones ordinarias de valor nominal de US$1.00 cada una, el cual está suscrito y totalmente pagado.

8.- EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2015 y la fecha de emisión de estos estados financieros no se produjeron eventos que, en opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros o que requieran revelación.

Elio Danilo Wong Lama
Gerente General

Sergio Antonio Duque Parrales
Contador General
Reg. No. 30,837