

INMOBILIARIA BRAVO S.A. INMOBIBRAVO

POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS PARA EL AÑO QUE TERMINA AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015

1. INFORMACIÓN GENERAL

INMOBILIARIA BRAVO S.A. INMOBIBRAVO, fue constituida en la ciudad de Guayaquil – Ecuador, mediante escritura pública del 27 de marzo del 2014, y registrada en el Registro de Mercantil el día 11 de abril del 2014. Su actividad principal Comercialización de inmobiliarias. La oficina principal de la compañía se encuentra ubicada en Avenida Quito s/n y Oriente esquina.

ANTECEDENTES

Tal como lo indica la Resolución emitida por la Superintendencia de Compañías N°. No. SC.ICLCPAIFRS.G.11.10 del 11 de octubre de 2011. Artículo primero.- Para efectos del registro y preparación de estados financieros, la Superintendencia de Compañías califica como PYMES a las personas jurídicas que cumplan las siguientes condiciones:

1. Activos totales inferiores a cuatro millones de dólares;
2. Registren un valor bruto de ventas anuales inferior a cinco millones de dólares; y,
3. Tengan menos de 200 trabajadores (personal ocupado). Para este cálculo se tomará el promedio anual ponderado.

BASES DE PREPARACIÓN

DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera para las PYMES (NIIF para las PYMES) emitidas por la International Accounting Standards Board (IASB) las que han sido adoptadas en Ecuador por la Superintendencia de Compañías, según disposiciones emitida en el Registro Oficial 498 del 31 de diciembre 2008, Resolución N. 08.G.DSC.010 de la Superintendencia de Compañías y Registro Oficial N. 566 – Viernes 28 de Octubre de 2011, resolución SC.ICLCPAIFRS.G.11.007, estableció que “las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF para las PYMES”, sean de aplicación obligatoria por parte de las entidades sujetas a control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías, para el registro, preparación y presentación de los estados financieros.

Los estados han sido preparados con base a costo histórico, que se encuentran especificadas en sus políticas de contabilidad.

POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de los estados financieros de acuerdo Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) al 31 de diciembre 2013.

Los estados financieros se han elaborado de acuerdo con el proyecto de Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYME) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB). Están presentados en dólares de los Estados Unidos de América.

a. MONEDA FUNCIONAL Y DE PRESENTACIÓN.

Las partidas incluidas en los estados financieros se valorizan utilizando la moneda del entorno económico principal en que la entidad opera (moneda funcional) representada en Dólares (US\$). El dólar es la unidad monetaria de la República del Ecuador. La República del Ecuador no emite papel moneda propio, y en su lugar, el dólar de los Estados Unidos de América se utiliza como moneda en curso legal, de acuerdo a la sección 30 Moneda funcional de la entidad (Moneda Funcional párrafo 30.2).

INMOBILIARIA BRAVO S.A. INMOBIBRAVO

b. RESPONSABILIDAD DE LA INFORMACIÓN Y ESTIMACIONES REALIZADAS.

La preparación de los estados financieros requiere que la administración realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas de contabilidad y los montos de activos, pasivos, patrimonio, ingresos y gastos presentados. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisadas de manera periódica. Los resultados de las revisiones de estimaciones contables son reconocidos en el período en que ésta es revisada y en cualquier período futuro afectado.

La información contenida en estos Estados Financieros, es responsabilidad de la Administración de compañía **INMOBILIARIA BRAVO S.A. INMOBIBRAVO**, sección 2 Conceptos y Principios Generales (Objetivos de los estados financieros de las pequeñas y medianas entidades párrafo 2.3) quienes manifiestan expresamente que se han aplicado en su totalidad los principios y criterios incluidos en las NIIF para las PYMES.

☐ Estimación de la vida útil y valor de mercado de los siguientes activos:

- * Instrumentos Financieros
- Propiedad planta y equipo
- Otros

A pesar de que estas estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible en la fecha de formulación de estos estados financieros sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos ejercicios, lo que se haría de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimaciones en los correspondientes Estados Financieros.

CLASIFICACIÓN DE SALDOS EN CORRIENTES Y NO CORRIENTES

En el estado de situación financiera, los activos son clasificados como corrientes cuando;

- ☐ Se espera realizar el activo, o tiene la intención de venderlos a consumirlo en su ciclo normal de operación;
- ☐ Mantiene el activo principalmente con fines de negociación;
- ☐ Espera realizar el activo dentro de los 12 meses siguientes después del período sobre el cual se informa; o,
- ☐ El activo es efectivo o equivalente de efectivo sin ningún tipo de restricción.

La compañía clasifica un pasivo como corriente cuando:

- ☐ Espera liquidar un pasivo en su ciclo normal de operación
- ☐ Mantiene un pasivo principalmente con el propósito de negociar
- ☐ El pasivo se debe liquidar dentro de los 12 meses siguientes a la fecha del período sobre el cual se informa; o,
- ☐ La compañía no tiene un derecho incondicional para aplazar la cancelación del pasivo durante al menos los 12 meses siguientes a la fecha del período sobre el que se informa.

EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO

La compañía considera como efectivo a la caja así como a los depósitos bancarios a la vista, y se considera como equivalentes de efectivo las inversiones a corto plazo de gran liquidez y que están sujeta a un riesgo poco significativo de cambios en su valor, por tanto una inversión será equivalente al efectivo cuando tenga vencimiento próximo pactadas a un máximo de noventa días, incluyendo depósitos a plazo, sección 7 párrafo 7.2.

ACTIVOS FINANCIEROS

La entidad ha optado aplicar como política de contabilidad lo previsto en la sección 11 y sección 12 en su totalidad.

INMOBILIARIA BRAVO S.A. INMOBIBRAVO

a. Cuentas y documentos por cobrar

Corresponden principalmente aquellos deudores pendientes de pago, por los bienes vendidos. Se contabiliza inicialmente al precio de la transacción (incluyendo los costos de transacción excepto en la medición inicial de los activos y pasivos financieros que se miden al valor razonable con cambios en resultados) excepto si el acuerdo constituye, en efecto, una transacción de financiación, sección 11 párrafo 13.

b. Inversiones

Las inversiones son valorizadas al costo amortizado, sección 11 párrafo 15.

Un activo financiero es evaluado en cada fecha de presentación (**Deterioro de un instrumento financiero párrafo 11.21**) para determinar si existe evidencia objetiva de deterioro. Un activo financiero está deteriorado si existe evidencia objetiva que uno o más eventos han tenido un efecto negativo en los flujos de efectivo futuros del activo.

Una pérdida por deterioro en relación con activos financieros registrados al costo amortizado se calcula como la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados al tipo de interés efectivo.

Los activos financieros significativos son examinados individualmente para determinar su deterioro. Los activos financieros restantes son evaluados colectivamente en grupos que comparten características de riesgo crediticio similar.

Los inventarios son valorizados al costo y al precio de venta estimado menos los costos de terminación y venta (**párrafo 13.4**), el que sea menor. El costo de los inventarios se basa en el método PMP (Precio Medio Ponderado), e incluye el gasto en la adquisición de inventarios y otros costos incurridos en el traslado a su ubicación y condiciones actuales (**párrafo 13.11**). El inventario en tránsito está valuado al costo según factura.

El valor neto realizable es el precio estimado de venta en el curso ordinario del negocio, menos los costos estimados de terminación y gastos de ventas.

El análisis del valor de los inventarios al cierre de cada año se divide en:

- ☐ Insumos: el costo promedio y el precio de última compra al cierre de cada año.
- ☐ Producto terminado: se utiliza el costo promedio (sección 13 párrafo 16 al 18) al valor neto realizable (precio de venta – costos de terminación – Gastos de Comercialización) al cierre de cada año según corresponda a cada grupo o línea de producto.

c. Propiedad planta y equipo

Costo

Los ítems de propiedad, planta y equipos son medidos al costo (**Medición al momento de su reconocimiento y componentes del costo sección 17 párrafos 9 al 12**) menos su depreciación acumulada y eventuales pérdidas por deterioro (**Medición posterior al reconocimiento inicial sección 17 párrafos 15 al 26**).

El costo de activos auto-construidos, incluye el costo de los materiales y la mano de obra directa, cualquier otro costo directamente atribuible al proceso de hacer que el activo sea apto para trabajar para su uso intencionado, y los costos de desmantelar y remover los ítems y de restaurar el lugar donde estén ubicados (S. 17 párrafo 10 literal c).

Los gastos financieros se registrarán de acuerdo a la sección 25 costos por préstamos.

INMOBILIARIA BRAVO S.A. INMOBIBRAVO

Las ganancias y pérdidas de la venta de un ítem de propiedad, planta y equipos son determinados comparando los procedimientos de las ventas con los valores en libros de propiedad, planta y equipos y son reconocidas netas dentro de "otras ganancias (pérdidas)" en el resultado.

Valor actual de los pagos mínimos del arrendamiento. Los pagos mínimos se dividen entre el gasto financiero y la reducción de la deuda pendiente de pago.

Las cuotas de los arrendamientos operativos, se reconocen como gasto de forma lineal durante el plazo de arrendamiento (Sección 20).

Depreciación y Vidas Útiles

La depreciación será reconocida en resultados en base lineal sobre las vidas útiles de cada componente de un ítem de propiedad, planta y equipos. Este método es el que refleja de mejor forma el uso y consumo del bien.

La depreciación, vidas útiles y valores residuales serán revisados anualmente, y se ajustarán de ser necesario.

Las vidas útiles estimadas para los ejercicios actuales y comparativos son las siguientes:

Años estimados de vida útil en años

Grupo de Activos

Edificios e Infraestructuras	20 a 60
Instalaciones	10 a 20
Maquinarias y Equipos	10 a 35
Equipos tecnológicos	3 a 10
Vehículos	10 a 25
Otros activos fijos	10 a 30

d. provisiones

Una entidad solo reconocerá una provisión cuando:

- La entidad tenga una obligación en la fecha sobre la que se informa como resultado de un suceso pasado;
- Sea **probable** (es decir, exista mayor posibilidad de que ocurra que de lo contrario) que la entidad tenga que desprenderse de recursos que comporten beneficios económicos, para liquidar la obligación; y
- el importe de la obligación pueda ser estimado de forma fiable.

Las provisiones se revertirán contra resultados cuando sea menor la posibilidad de ocurrencia que exista una salida de recursos para cancelar tal obligación.

d Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

Corresponden principalmente a cuentas por pagar propias al giro del negocio, así como de obligaciones patronales y tributarias, las mismas que son registradas a sus correspondiente valores nominales excepto las cuentas por pagar a proveedores que se registran a su valor razonable utilizando el método de interés implícito para las cuentas a largo plazo, (sección 11).

e Impuesto a la ganancias e impuestos diferidos

El impuesto a las ganancias se determina usando las tasas de impuestos (y leyes) aprobadas en la Ley de Régimen Tributaria Interna o a punto de aprobarse en la fecha de cierre del estado de situación financiera.

El impuesto diferido se determina usando las tasas de impuesto (y leyes) aprobadas en la Ley de Régimen Tributaria Interna o a punto de aprobarse en la fecha de cierre del estado de situación financiera, clasificado y que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

INMOBILIARIA BRAVO S.A. INMOBIBRAVO

Los impuestos diferidos se calculan, de acuerdo con el método del balance, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivo y sus importes en libros.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen en la medida en que es probable que vaya a disponerse de beneficios futuros con los cuales compensar las diferencias temporarias.

Si la cantidad pagada de impuestos excede del valor a pagar, el exceso se reconoce como activo, y si el valor de impuestos no se ha liquidado en su totalidad se reconoce como un pasivo.

Si la cantidad pagada por concepto de anticipo de impuesto a la renta excede del valor a pagar, este se convierte en pago mínimo a pagar por impuesto a la renta corriente del período (sección 29 párrafos 3 al 14).

f Ingresos y Gastos

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio del devengo (**párrafo 2.36**), 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 **Conceptos y Principios Generales Sección 2**, el grupo registra los ingresos que se devengan y todos los gastos asociados necesarios.

Las ventas ordinarias se reconocen cuando los bienes son entregados y la titularidad se ha traspasado.

e. Estado de Flujos de Efectivo

En el estado de flujos de efectivo, se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

- ↳ **Flujos de efectivo:** Entradas y salidas de dinero en efectivo y de activos financieros equivalente, entendiendo por éstos las inversiones a corto plazo de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
- ↳ **Actividades de Ventas:** Actividades típicas de la operativa de los negocios de la compañía,
- ↳ **Actividades de inversión:** Las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
- ↳ **Actividades de financiación:** Actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

f. Dividendos

La distribución de dividendos a los accionistas se reconoce como un pasivo al momento en que la Junta Extraordinaria de Accionistas lo aprueba en función de la política de dividendos acordada (Ley de Compañías art. 208).

g. Período Contable

El período contable en el Ecuador es del 1 de enero al 31 de diciembre XXXX.

INMOBILIARIA BRAVO S.A. INMOBIBRAVO

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

NOTA	A		
Efectivo y equivalente de efectivo			
Diciembre 31	2014	2015	
Efectivo y equivalente de efectivo	\$ 787.95	\$ 834.89	
Suman	\$ 787.95	\$ 834.89	

Al 31 de diciembre de 2015, corresponde a depósitos en cuentas corrientes de libre disponibilidad en Banco Internacional.

NOTA	B		
Anticipos por Liquidar a Terceros			
Diciembre 31	2014	2015	
Cuentas por cobrar clientes	\$ 2,581.19	\$ 1,820.00	
Suman	\$ 2,581.19	\$ 1,820.00	

Al 31 de diciembre, corresponden a ventas a crédito, como política interna es arrendar a crédito, salvo en situaciones especiales.

NOTA	C		
Crédito Tributario			
Diciembre 31	2014	2015	
Iva pagado	\$ -	\$ 1,128.00	
Suman	\$ 0.00	\$ 1,128.00	

Al 31 de diciembre, corresponden al IVA retenido por la realización de documentos para uso del local y arriendo del local Orquideas.

NOTA	D		
Anticipo al impuesto			
Diciembre 31	2014	2015	
Retencion Fuente en Arriendo	\$ 80.00	\$ 880.00	
Suman	\$ 80.00	\$ 880.00	

Al 31 de diciembre, corresponden al valor en la fuente que nos han retenido por el arriendo del local Orquideas.

NOTA	E		
Terreno			
Diciembre 31	2014	2015	
Terreno	\$ 100,000.00	\$ 100,000.00	
Suman	\$ 100,000.00	\$ 100,000.00	

INMOBILIARIA BRAVO S.A. INMOBIBRAVO

NOTA	F	
Gastos de Constitución		
Diciembre 31	2014	2015
Gastos de constitución	\$ 1,223.00	\$ 1,223.00
Suman	\$ 1,223.00	\$ 1,223.00
Al 31 de diciembre, corresponden al pago de los trámites legales para la constitución de la empresa. Se amortizara a partir del 2016		

NOTA	G	
Cuentas y Documentos por pagar		
Diciembre 31	2014	2015
Cuentas por pagar a proveedores	\$ 12.19	\$ 10,311.45
Suman	\$ 12.19	\$ 10,311.45
Al 31 de diciembre, corresponden al valor por pagar por negociaciones comerciales para la empresa.		

NOTA	H	
IVA Cobrado		
Diciembre 31	2014	2015
Iva Cobrado	\$ 120.00	\$ 0.00
Suman	\$ 120.00	\$ 0.00
Al 31 de diciembre, corresponden al valor que nos han retenido en la adquisición de nuestro servicio.		

NOTA	I	
Anticipos de clientes		
Diciembre 31	2014	2015
Anticipos de clientes	\$ 103,665.56	\$ 94,465.56
Suman	\$ 103,665.56	\$ 94,465.56
Al 31 de diciembre, corresponden al pago anticipado por Comisariato del Constructor S.A. del arriendo del local Orquídeas.		

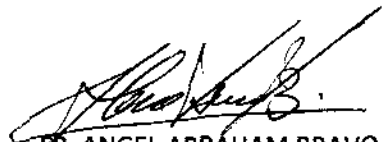
NOTA	J	
Capital Suscrito		
Diciembre 31	2014	2015
Capital Suscrito	\$ 800.00	\$ 800.00
Suman	\$ 800.00	\$ 800.00

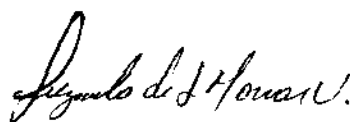
INMOBILIARIA BRAVO S.A. INMOBIBRAVO

Al 31 de diciembre, corresponden al Capital con el que fue constituida la empresa para iniciar sus operaciones, con 800 acciones nominativas por el valor de \$1 cada una.

NOTA	K		
Utilidad del Ejercicio			
Diciembre 31		2014	2015
Utilidad del Ejercicio		\$ 195.71	\$ 152.65
Suma		\$ 195.71	\$ 152.65

Al 31 de diciembre, corresponden a la utilidad del ejercicio 2015.


SR. ANGEL ABRAHAM BRAVO
Gerente General


LUZMILA MONAR VILLACIS
Contadora