

INMOBILIARA BRAVO S.A. INMOBIBRAVOPOLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS PARA EL AÑO QUE TERMINA EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

1. INFORMACIÓN GENERAL

INMOBILIARA BRAVO S.A. INMOBIBRAVO fue constituida en la ciudad de Guayaquil – Ecuador, mediante escritura pública el 27 de marzo del 2014, y registrada en el Registro de Mercantil el día 11 de abril 2014.

Su actividad principal comercialización de inmobiliarias

La oficina principal se encuentra ubicada en Oriente s/n Av. Quito Esq. Frente a Control Salud

DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera NIIF, 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, estableció que “las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF”, 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.

POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Los estados financieros se han elaborado de acuerdo con el proyecto de Norma Internacional de Información Financiera NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB). Presentados en dólares de los Estados Unidos de América.

1) MONEDA FUNCIONAL

Los estados financieros se valorizan utilizando la moneda del entorno económico principal (moneda funcional) representada en Dólares (US\$). El dólar es la unidad monetaria de 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 NIC 21 Efectos de las variaciones en moneda extranjera párrafo 9 al 14.

2) 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 periodo futuro afectado.

La información contenida en estos Estados Financieros, es responsabilidad de la Administración de compañía **INMOBILIARA BRAVO S.A. INMOBIBRAVO**, quienes manifiestan expresamente que se han aplicado en su totalidad los principios y criterios incluidos en las NIIF.

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;
- ✓ 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
- ✓ La compañía no tiene un derecho incondicional para aplazar la cancelación del pasivo durante al menos los 12 meses siguientes a la fecha del periodo 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, por tanto una inversión será equivalente al efectivo cuando tenga vencimientos próximos pactados a un máximo de noventa días, incluyendo depósitos a plazo, NIC 7 Estado de Flujos de Efectivo.

ACTIVOS FINANCIEROS

La entidad ha optado aplicar como política de contabilidad lo previsto en la NIC 39 Instrumentos Financieros – Reconocimiento y Valoración.

1. Cuentas y documentos por cobrar

Corresponden principalmente aquellos deudores pendientes de pago, por los bienes vendidos.

ACTIVOS NO FINANCIEROS

Son los activos no identificables que no generan flujos de caja de forma independiente.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en ejercicios anteriores son evaluadas en cada cierre anual, con el objeto de determinar cualquier indicio de que la

pérdida haya disminuido o haya desaparecido en cuyo caso la pérdida será revertida.

1. Propiedad planta y equipo

Los ítems de propiedad, planta y equipos son medidos al costo (**NIC 16 Propiedad planta y equipo**) menos su depreciación acumulada y eventuales pérdidas por deterioro (**Medición posterior al reconocimiento, y NIC 36 Deterioro del valor de los activos**).

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 dismantelar y remover los ítems y de restaurar el lugar donde estén ubicados.

Los gastos financieros se registrarán de acuerdo a la (NIC 23 Costos de préstamos por intereses).

Cuando partes significativas de un ítem de propiedad, planta y equipos posean vidas útiles distintas entre sí, ellas son registradas como elementos separados dentro del libro auxiliar de propiedad, planta y equipos.

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.

Costos Posteriores

El costo de reemplazar parte de un ítem de propiedad, planta y equipos es reconocido a su valor en libros, si es posible que los beneficios económicos futuros incorporados dentro de la parte fluyan a la entidad, y su costo pueda ser medido de forma confiable. Los costos del mantenimiento habitual de propiedad, planta y equipos son reconocidos en el resultado cuando ocurren.

En forma posterior a la adquisición sólo se capitalizarán aquellos desembolsos incurridos que aumenten la vida útil del bien o su capacidad económica.

Una entidad reconocerá todos los costos por préstamos como un gasto en resultados en el periodo en el que se incurre en ellos.

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

Deterioro

En cada fecha sobre la que se informa, una entidad aplicará la NIC 16 Propiedad planta y equipo y la NIC 36 Deterioro del Valor de los Activos para determinar si un elemento o grupo de elementos de propiedades, planta y equipo ha visto deteriorado su valor y, en tal caso, cómo reconocer y medir la pérdida por deterioro de valor.

2. Arrendamiento

En las operaciones de arrendamiento operativo, la propiedad del bien arrendado y los riesgos que recaen sobre el bien permanecen en el arrendador.

Los gastos del arrendamiento se cargan linealmente a la cuenta de pérdidas y ganancias.

Los contratos de arrendamientos que transfieran a la entidad, sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de los activos arrendados, se clasifican y valorizan como arrendamientos financieros y en caso contrario se registrarán como un arrendamiento operativo.

Al inicio del plazo del arrendamiento financiero, se reconoce un activo y un pasivo por el menor del valor entre el valor razonable del bien arrendado o el 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 (NIC 17 Arrendamiento).

3. 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, (NIC 39).

4. Ingresos y Gastos

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio del Principio del Devengado (NIC 1 Párrafo 27 y 28), 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.

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

5. Estado de Flujos de Efectivo

En el estado de flujos de efectivo NIC 7, 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, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o financiación.
- ⚡ **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.

6. 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 y 209).

7. Periodo Contable

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

INMOBILIARIA BRAVO S.A . INMOBIBRAVO

NOTAS DE ESTADOS FINANCIEROS 2016

NOTA	A		
Efectivo y equivalente de efectivo			
Diciembre 31		2015	2016
Efectivo y equivalente de efectivo	\$	787.95	\$ 789.66
Suman		\$ 787.95	\$ 789.66

Al 31 de diciembre de 2016, corresponde a depósitos en cuentas corrientes de libre disponibilidad en Banco Internacional.

NOTA	B		
Credito tributario de Impuesto a la Renta			
Diciembre 31		2015	2016
credito tributario	\$	884.10	\$ 324.41
Suman		\$ 884.10	\$ 324.41

Al 31 de diciembre, corresponden al crédito, despues de la conciliaciun tributaria.

NOTA	C		
Terreno			
Diciembre 31		2015	2016
Terreno	\$	100,000.00	\$ 100,000.00
Suman		\$ 100,000.00	\$ 100,000.00

Al 31 de diciembre, corresponden al pago anticipado por Comisariato del Constructor S.A. del arriendo del local Orquideas, valor que nos permitio realizar la adquisicion del bien.

NOTA	D		
Cuenta por pagar			
Diciembre 31		2015	2016
Cuentas por pagar a proveedores	\$	12.19	\$ 8,045.66
Suman		\$ 12.19	\$ 8,045.66

Al 31 de diciembre, corresponden al valor por pagar del envio de la realizacion de los documentos comerciales para la empresa.

NOTA	E		
Anticipos de clientes			
Diciembre 31		2015	2016
Anticipos de clientes	\$	103,665.56	\$ 86,293.45
Suman		\$ 103,665.56	\$ 86,293.45

Al 31 de diciembre, corresponden al pago anticipado por Comisariato del Constructor S.A. del arriendo del local Orquideas.

NOTA	F		
Capital Suscrito			
Diciembre 31		2015	2016
Capital Suscrito	\$	800.00	\$ 800.00
Suman		\$ 800.00	\$ 800.00

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

NOTA	G		
Utilidad del Ejercicio			
Diciembre 31		2015	2016
Utilidad del Ejercicio	\$	195.71	\$ 5,671.64
Suman		\$ 195.71	\$ 5,671.64

Al 31 de diciembre, corresponden a la utilidad del ejercicio 2016.

COMISARIATO DEL CONSTRUCTOR S.A.
COMITRUCTOR

Wanda María Villada