

# **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

## **AÑOS TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015**

### **1. INFORMACION GENERAL**

#### **PROMOCIONES INMOBILIARIAS BAME C.LTDA.-**

Fue constituida en la ciudad de Guayaquil - Ecuador el 20 de noviembre de 1968 en la ciudad de Guayaquil mediante escritura pública. Expediente # 21663. Su actividad principal es dedicarse a la actividad de Administración y Arrendamiento de Inmuebles.

### **2. ANTECEDENTES**

La Superintendencia de Compañías, según disposición emitida en la resolución 06.Q.ICL.004, del 21 de agosto de 2006, 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.

### **3. BASES DE PREPARACION**

#### **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 disposición emitida en la resolución 06.Q.ICL.004, del 21 de agosto de 2006, 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.

Los estados financieros han sido preparados con base a costo histórico, aunque modificado por la revalorización de ciertos bienes de propiedad, muebles y equipo.

#### **Moneda funcional y de presentación**

Los estados financieros están expresados en 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.

#### **4. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la NIIF 1, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2014, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan.

Principio del devengado.- Los efectos de las transacciones y otras circunstancias deben tenerse en cuenta en el momento en que tienen lugar dichas transacciones o circunstancias y no cuando se produce el desembolso o ingreso de tesorería u otros medios líquidos.

En consecuencia, es preciso velar por la correlación en cada ejercicio solamente de los gastos e ingresos que sean imputables al mismo. Es decir, se registra el ingreso cuando se efectúa la facturación y se registra el gasto cuando se recibe la factura o nota de venta y dentro del período mensual respectivo.

Principio del costo.- Los bienes adquiridos a título oneroso se contabilizarán en su fecha de incorporación al patrimonio por su costo de adquisición.

Principio de prudencia.- La formulación de los estados financieros debe basarse en una valoración razonable de los hechos a fin de evitar todo riesgo de traspaso de incertidumbres susceptibles de perjudicar al patrimonio y a los resultados de la empresa.

De este modo, debe respetarse siempre el principio de prudencia, y en concreto las siguientes normas:

Debe considerarse como ventas, todos los valores facturados, los mismos que deberán ser considerados además como ingresos.

Deben tenerse en cuenta todos los riesgos previsibles y pérdidas probables para hacer las estimaciones requeridas, tales como no sobrevaluar activos, ni ingresos, ni subvaluar pasivos y gastos.

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 venderlo o consumirlo en su ciclo normal de operación; mantiene el activo principalmente con fines de negociación; espera realizar el activo dentro de los doce 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 el pasivo en su ciclo normal de operación; mantiene un pasivo principalmente con el propósito de negociar; el pasivo se debe liquidar dentro de los doce 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 doce meses siguientes a la fecha del período sobre el que se informa.

Efectivo y equivalentes de efectivo. - El efectivo y equivalentes de efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses y sobregiros bancarios. Los sobregiros bancarios deben ser presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

Propiedad y equipos.- Están registrados al costo de adquisición. Los pagos por mantenimiento son cargados a gastos, mientras que las mejoras de importancia se capitalizan. Los activos fijos son depreciados aplicando el método de línea recta considerando como base la vida útil estimada de estos activos, según los siguientes porcentajes anuales:

### **Activos Tasas**

Bodegas (Activo de Inversión) 20%

Muebles y enseres 10%

Vehículos 5%

Equipos de computación 33%

Reconocimiento de los ingresos de actividades ordinarias.-Los ingresos provenientes de la venta de servicios en el curso ordinario de las actividades se valoran al valor razonable de la contrapartida recibida o por recibir, neto de descuentos comerciales. Los ingresos son reconocidos cuando existe evidencia persuasiva, usualmente en la forma de un acuerdo de venta ejecutado, que los riesgos y beneficios de la propiedad o servicio han sido transferidos al comprador, la recuperación de la consideración es probable, los costos asociados y las posibles devoluciones de bienes pueden ser estimados con suficiente fiabilidad, no hay participación continua de la administración con los bienes, y el monto del ingreso puede ser pedido con suficiente fiabilidad.

Costos y gastos.- Los costos y gastos se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

### **Impuestos.**

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

Impuesto corriente.- 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 imponderables o deducibles y partidas que nunca son gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando la tasa del 22%.

Impuestos diferidos.- El impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias temporarias entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar la utilidad gravable. El pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles. Se reconocerá un activo por impuestos diferidos, por causa de todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos deben medirse empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele. El impuesto diferido, correspondiente a cambios en la tasa de impuestos o en la normativa tributaria, la reestimación de la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos o en la forma esperada de recuperar el valor en libros de un activo, se reconoce en el resultado del período, excepto en la medida en que se relacione con partidas previamente reconocidas fuera de los resultados del período.

#### Provisiones.-

Una provisión se reconoce, si como resultado de un evento pasado, la Compañía tiene una obligación legal o implícita en el presente que pueda ser estimada con suficiente fiabilidad y es probable que una salida de beneficios económicos sea necesaria para cancelar la obligación.

#### Estado de flujo de efectivo.-

Bajo flujos originados por actividades de la operación, se incluyen todos aquellos flujos de efectivo relacionados con el giro del negocio, incluyendo además los intereses pagados, los ingresos financieros y en general, todos aquellos flujos que no están definidos como de inversión o financiamiento.

5. Principales prácticas contables seguidas por la Compañía en la preparación de sus estados financieros:

- **EFFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFFECTIVO.-**

Al 31 de diciembre del periodo 2015 el saldo de la cuenta es de \$ 118,932.92 valores que se encuentra en la cuenta de Bancos, y que han sido producto de sus ingresos originado por la operación normal de la empresa.

- **CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR**

Un detalle de las cuentas por cobrar al 31 de diciembre del 2015 es el siguiente:

	<b><u>2015</u></b> (US\$.)
Cuentas y documentos por cobrar clientes relacionados	27,223.22
Menos provisión para cuentas incobrables	<u>-222.21</u>
	27,001.01

Al 31 de diciembre del 2015, el saldo de las cuentas y documentos por cobrar – clientes no relacionados corresponde a valores por recuperar por servicios de alquiler de bodegas y tiene un vencimiento de 30 días plazo en promedio y no devenga intereses.

- **SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS**

	<b><u>2015</u></b> (US\$.)
Anticipos a Proveedores	80,684.61
Anticipos a empleados	27,045.56
	<u>107,730.17</u>

Al 31 de diciembre del 2015, el saldo de las Servicios y otros pagos anticipados s corresponde a valores que la empresa ha pagado a proveedores de manera anticipada siendo el más representativo Constructora Hidalgo Cia Ltda y no devenga intereses

Los anticipos a empleados corresponden a valores que la empresa a concedidos en calidad de anticipos a los empleados y que están siendo descontado de nómina de acuerdo a lo pactado con la Gerencia

- **ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES**

Al 31 de diciembre del 2015 el saldo de la cuenta activos por impuestos corrientes \$ 106,026.53 corresponde principalmente al crédito tributario generado por las compras efectuadas a proveedores de bienes y servicios de la Compañía, a retenciones en la fuente realizadas por clientes y a los anticipos de impuesto a la renta pagados al Servicio de Rentas Internas, respectivamente.

- **PROPIEDAD, MUEBLES Y EQUIPOS**

Un detalle y movimiento de la propiedad, muebles y equipos por el año terminado el 31 de diciembre del 2015, es como sigue:

	Saldos al 01-ene-15	Adiciones	Saldos al 31/dic./15
<b>ACTIVO NO DEPRECIABLE</b>			
Terreno	608,115.48		608,115.48
<b>ACTIVO DEPRECIABLE</b>			
Vehículos	109,642.50	82,454.08	192,096.58
Sistema contra incendio		167,458.16	167,458.16
Muebles y Enseres	2443.53	(18.00)	5,040.42
Equipos de computación	12,429.51		12,429.51
Maquinaria y Equipos	5,040.42		5,040.42
Subtotal	737,671.44	249,894.24	987,565.68
Depreciación acumulada	-78,748.46	-36,586.65	-115,335.11
Total	658,922.98	213,307.59	872,230.57
<b>PROPIED DE INVERSION</b>			
Bodegas	3,085,875.49		3,085,875.49
Locales de Laguna Plaza		211,250.00	211,250.00
Depreciación acumulada	-410,592.70	-71793.70	-482,386.40
	2,675,282.79	139,456.30	2,814,739.00

- **ACTIVO POR IMPUESTOS DIFERIDOS.-**

Al 31 de diciembre del 2015, la compañía reconoce para fines fiscales a la fecha de transición como parte de sus cuentas de activo, impuestos diferidos generados por la aplicación de la NIIF relacionados con la provisión para jubilación patronal que no son considerados como deducibles en monto de \$ 4,678.30 por estudio actuarial

- **CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR.-**

Un detalle de las cuentas y documentos por pagar al 31 de diciembre del 2015 es el siguiente:

	<b><u>2015</u></b> (US\$.)
Cuentas y documentos por pagar a proveedores no relacionados	11,294.25
	<hr/> 11,294.25

Al 31 de diciembre del 2015, el saldo de cuentas y documentos por pagar a proveedores no relacionados corresponde principalmente a valores pendientes de pagos a proveedores locales con vencimiento a 30 días plazo, no devenga intereses.

- **OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES.-**

Al 31 de diciembre del 2015 el saldo de la cuenta otras obligaciones corrientes es el siguiente:

	<b><u>2015</u></b> (US\$.)
Obligaciones con la Adm. Tributaria	69,299.65
Obligaciones con el IESS	5,398.03
Obligaciones con Empleados	39,870.06
	<hr/> 114,567.74

En las obligaciones tributaria de incluye en impuesto causado del ejercicio 2015 y en las obligaciones con empleados se incluye en valor de las utilidades del periodo 2015.

- **OTRAS CUENTAS POR PAGAR RELACIONADAS.-**

Al 31 de diciembre del 2015 el saldo de la cuenta por pagar a relacionadas es de \$ 72,231.75 corresponde a un préstamo que COBA realizó a la empresa sin cobro de intereses para pagos por los trabajos realizados para el sistema contra incendios.

- **ANTICIPOS DE CLIENTES.-**

	<b><u>2015</u></b> <b>(US\$.)</b>
Anticipos de Clientes	108,529.70
Depósitos en Garantías	25,737.76
	<hr/>
	134,267.46

Al 31 de diciembre los anticipos de clientes se originan por valores que en las cancelaciones normales de los clientes han quedado como saldo a favor y que por pedido de los clientes se vuelven anticipo a aplicar a próximos pagos. En el caso de Primoneti S.A., el anticipo son las cuotas que el cliente está pagando por la compra de unas bodegas, el cual será liquidado cuando se emitan las escrituras de propiedad.

<i>Cliente</i>	<i>Valor</i>
Gianina Polo Penilla	800.00
Primoneti S.A	102,614.38
Sinternac S.A	831.86
Insecticide & Pest Management S.A. M.P.I.	102.28
Integracion Logistica Inlog S.A.	4,181.18
<b>Total</b>	<b>108,529.70</b>

Al 31 de diciembre los depósitos en garantías de clientes se originan por valores que entregan como depósito cuando se realiza el contrato de arrendamiento de bodega.

**PASIVO NO CORRIENTE.-**

- **ANTICIPO DE CLIENTE.-**

Al 31 de diciembre del 2015 la cuenta de anticipo cliente tiene un saldo de \$ 4,201.86, corresponden a valores que el cliente pago por adecuaciones en un local que arrienda y que es propiedad de la empresa, se acordó considerarlo como anticipo a rentas mensual, se aplica de acuerdo a los valores pactados.

- **PROVISIONES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS.-**

Al 31 de diciembre del 2015 la cuenta de provisiones por beneficios a empleados tiene un saldo de \$ 44,048 que corresponden a valores que se provisionan por Jubilación y de desahucio de acuerdo a lo indicado en los estudios actuariales.

- **PASIVO DIFERIDO.-**

Al 31 de diciembre 2015 la cuenta pasivo por impuesto diferido presenta un saldo de \$ 636,376.77 que representa el valor realizado por el ajuste de la Transición de NEC a NIIF, al momento de reconocer el Valor Razonable de los bienes inmuebles, que hasta el 31 de diciembre de 2010, tenían un registro contable, producto de la adquisición y construcción de las bodegas que la compañía tiene como objeto de arrendamiento.

La Sección 29 de las NIIF para PYMES, recomienda reconocer el porcentaje de Impuesto a las Ganancias que el ente prevee recuperar en el futuro, por efecto de la aplicación de este ajuste que no ha ocurrido en el pasado.

#### **10. CAPITAL SUSCRITO O ASIGNADO**

Al 31 de diciembre del 2015, el capital suscrito o asignado de la Compañía está dividida en 13,500 acciones ordinarias y nominativas de US\$ 1.00 cada una.

#### **11. IMPUESTO A LA RENTA Y PARTICIPACION TRABAJADORES**

El gasto de impuesto a la renta y el 15% de participación a trabajadores por el año terminado el 31 de diciembre del 2015 fue determinado como sigue:

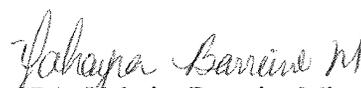
	<b><u>2015</u></b>
	(US\$.)
Utilidad antes de la participación de los trabajadores en las utilidades e impuesto a la renta	208,177.26
Menos: 15% participación empleados	-31,226.59
	<hr/>
Utilidad antes de impuesto a la renta	176,950.67
Más gastos no deducibles	110,621.84
Menos dividendos percibidos exentos	6,105.76
Menos Otras rentas exentas	18,840.74
	<hr/>
Utilidad gravable	262,626.01
	<hr/>
Impuesto a la renta 22%	57,777.72

El movimiento de la cuenta por pagar del impuesto a la renta por el año terminado el 31 de diciembre del 2015, es el siguiente:

	<b>2015</b>
	(US\$.)
Provisión cargada al gasto	57,777.72
Menos:	
Anticipo de Impto a Renta (casilla 879)	27,907.14
Crédito tributario de años anteriores	29,796.37
Impuestos retenidos por terceros	66,743.44
Mas:	
Anticipo de Impto a Renta no pagado	27,907.14
Saldo al final del año	( 38,762.09 )

## 12. EVENTO POSTERIOR

Entre el 1 de enero del 2016 y la fecha del informe de las Notas a los Estados Financieros (Marzo 20, 2016) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros, que no se hayan revelado en los mismos y que ameriten una mayor exposición

  
CPA Yahaira Barreiro Miranda  
CONTADORA GENERAL  
RUC 0919394304001