

BIENES RAICES Y MUEBLES S.A.

INFORME SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS:

EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

BIENES RAICES Y MUEBLES S.A.

**INFORME SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS POR LOS AÑOS TERMINADOS
EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016**

INDICE:

Informe de los auditores independientes	2
Estado de situación financiera	5
Estado de resultados integrales	6
Estado de cambios en el patrimonio de los accionistas	7
Estado de flujos de efectivo	8
Notas explicativas a los estados financieros	10

Abreviaturas utilizadas:

US\$	- Dólares de Estados Unidos de América (U.S.A.)
NIIF	- Normas Internacionales de Información Financiera
NIC	- Normas Internacionales de Contabilidad
Compañía	- Bienes Raíces y Muebles S.A.
SRI	- Servicio de Rentas Internas

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta General de Accionistas de
BIENES RAICES Y MUEBLES S.A.
GUAYAQUIL - ECUADOR

Informe sobre la auditoría de los estados financieros:

Opinión sin salvedad:

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de BIENES RAICES Y MUEBLES S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2017 y 2016, y el estado de resultado integral, de cambios en el patrimonio neto de los accionistas y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como el resumen de las principales políticas contables y notas explicativas a los estados financieros.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de BIENES RAICES Y MUEBLES S.A. al 31 de diciembre de 2017 y 2016, así como el resultado y flujos de efectivo correspondiente a los ejercicios terminados en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES).

Fundamento de la opinión sin salvedad:

2. Nuestras auditorías fueron efectuadas de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades bajo estas normas son descritas con más detalle en la sección "Responsabilidades del auditor con la auditoría de los estados financieros" de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con las disposiciones del Código de Ética emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores Públicos (IESBA), y hemos cumplido con nuestras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base razonable para nuestra opinión sin salvedades.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros:

3. La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con el negocio en marcha y

utilizando el principio contable de negocio en marcha, excepto si la Administración tiene la intención de liquidar la Compañía o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista que hacerlo. La Administración de la Compañía es también responsable de supervisar el proceso de presentación de los informes financieros de la Compañía.

Responsabilidad del Auditor con la auditoría de los estados financieros:

4. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en la auditoría realizada. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas internacionales de auditoría. Estas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos, que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de que los estados financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo. Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos destinados a la obtención de evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor e incluyen la evaluación del riesgo de distorsiones significativas en los estados financieros por fraude o error, además que mantuvimos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos de la Compañía, relevantes para la preparación y presentación razonable de sus estados financieros, a fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.

Una auditoría también comprende la evaluación y cumplimiento de las Normas Internacionales de Información Financiera utilizadas, de las normas de carácter tributario vigentes, así como de las estimaciones importantes efectuadas por la Administración de que sean razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Entre otros aspectos de la auditoría realizada revelamos que:

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficiencia del control interno de la Compañía.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y que las estimaciones contables sean razonables, así como la correspondiente información revelada por la Administración de la Compañía.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, del principio contable de empresa en marcha y, determinamos sobre la base de la evidencia de auditoría obtenida, si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como

empresa en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuras pueden ser causa de que la Compañía deje de ser una empresa en marcha.

- Evaluamos la correspondiente presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran su presentación razonable.

Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía en relación con el alcance y al momento de realización de la auditoría, los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Informes sobre otros requerimientos legales y reglamentarios:

5. El informe sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias exigido por el Art. 102 de la Ley de Régimen Tributario Interno y Art. 279 de su Reglamento de Aplicación, correspondiente a BIENES RAICES Y MUEBLES S.A. por el año terminado el 31 de diciembre de 2017, es emitido por separado. Con relación al informe sobre actos ilegales, presuntos fraudes, abusos de confianza, y otras irregularidades, requerido por el Art. 18, Sección III, del Reglamento sobre Auditoría Externa expedido por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros mediante Resolución No. SCVS-INC-DNCDN-2016-011, publicada en el Registro Oficial No. 879 de noviembre 11 de 2016, manifestamos que en el examen de auditoría realizado a los estados financieros de BIENES RAICES Y MUEBLES S.A. por el año terminado el 31 de diciembre de 2017, no encontramos ninguna situación sobre tales hechos que requiera ser revelada por separado o como parte del presente informe y sus notas.



AUDITING & TAXES CIA. LTDA.
AUDITORES EXTERNOS
RNAE – SC-No. 769

Ing. Néstor Calderón Ávila
SOCIO
Reg. 0.7116

Guayaquil, 26 de abril del 2018

BIENES RAICES Y MUEBLES S.A.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

(En US Dolares)

	Notas	31 de diciembre de 2017	31 de diciembre de 2016
ACTIVOS			
Activos Corrientes			
Efectivo y equivalentes al efectivo	4	905	1,283
Activos Financieros			
Cuentas comerciales por cobrar	5	21,233	20,699
Impuestos corrientes	6	19,244	15,173
		41,382	37,154
Activos No Corrientes			
Activos Financieros No Corrientes			
Mantenidos hasta el vencimiento	7	979,108	979,108
Propiedad, planta y Equipo	8	335,123	345,606
		1,314,231	1,324,714
Total Activos		1,355,612	1,361,868
Pasivos y Patrimonio Neto			
Pasivos Corrientes			
Proveedores y otras cuentas por pagar	9	11,065	9,816
Pasivo por impuesto corriente	6	498	390
Beneficios a empleados	10	8,950	8,293
		20,513	18,499
Pasivos No Corrientes			
Prestamo de Accionistas	9	271,122	309,827
Pasivos por impuestos diferidos	6	23,477	23,477
		294,599	333,304
Total Pasivos		315,112	351,803
Patrimonio neto			
Capital	11	1,000	1,000
Reservas	12	72,629	72,629
Otros resultados integrales	13	83,235	83,235
Resultados acumulados	14	853,201	819,539
Resultado del ejercicio	15	30,435	33,662
Total Patrimonio neto		1,040,501	1,010,065
Total Pasivos y Patrimonio neto		1,355,612	1,361,868

Ver notas a los estados financieros

BIENES RAICES Y MUEBLES S.A.
ESTADO DEL RESULTADO INTEGRAL

(En US Dólares)

	Notas	31 de diciembre de 2017	31 de diciembre de 2016
<i>Actividades continuas</i>			
Ingreso de actividades Ordinarias	16	116,840	128,328
Ganancia bruta		116,840	128,328
Otros ingresos		350	0
Gastos de administración	17	(76,961)	(80,662)
Costos Financieros	17	(89)	(118)
Ganancia antes de impuesto		40,141	47,548
Participación de utilidades	6	(6,021)	(7,132)
Gasto por impuesto a las ganancias	6	(3,684)	(6,754)
Ganancia (Pérdida) Neta del periodo		30,435	33,662
<i>Otro resultado integral:</i>			
Valuación de activos financieros disponibles para la venta		-	-
Ganancias por revaluación de propiedades, planta y equipo	8	-	8,177
Ganancias (Pérdidas) actuariales por planes de beneficios definidos		-	-
Otros		-	-
Total otro resultado integral		-	8,177
Resultado integral total del año		30,435	41,839
Utilidad básica por acción		30.44	33.66

Ver notas a los estados financieros

BIENES RAICES Y MUEBLES S.A.

**ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016**

(En US Dolares)

	Notas	Capital Social	Reserva		Otros resultados integrales	Resultados Acum. NIIF por primera vez	Resultados Acumulados	Patrimonio neto total
			Legal	De capital				
Saldo a 1 de enero 2016		1,000	52,960	19,669	75,059	395,036	424,504	968,227
Resultado del ejercicio							33,662	33,662
Revaluacion de propiedad, planta y equipo	8				8,177			8,177
Ajustes de ejercicios anteriores NIC 8								
Saldo al 31 de diciembre del 2016		1,000	52,960	19,669	83,235	395,036	458,165	1,010,065
Saldo a 1 de enero 2017		1,000	52,960	19,669	83,235	395,036	458,165	1,010,065
Resultado del ejercicio							30,435	30,435
Revaluacion de propiedad, planta y equipo	8							
Saldo al 31 de Diciembre del 2017		1,000	52,960	19,669	83,235	395,036	488,601	1,040,501

Ver notas a los estados financieros

BIENES RAICES Y MUEBLES S.A.**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**

(En US Dólares)		Ejercicio Finalizado el	
		31 de Diciembre de 2017	31 de Diciembre de 2016
	Notas		
Flujos de efectivo provenientes de actividades de operación			
Efectivo procedente de ventas de bienes y servicios		116,656	128,564
Efectivo procedente de regalías, comisiones, cuotas y otros ingresos ordinarios			
Efectivo pagado a proveedores, empleados y otros		-67,533	-53,994
Efectivo pagado por gastos financieros		-89	-118
Efectivo pagado a y por cuenta de empleados			
Impuestos pagados sobre las ganancias	6	-10,708	-31,702
Efectivo neto generado por actividades de operación		38,326	42,749
Flujos de efectivo provenientes de actividades de inversión			
Adquisición de propiedad, planta y equipo			
Adquisición de activos financieros mantenidos hasta el vencimiento		-	-15,624
Cobros a relacionadas			
Efectivo neto generado por actividades de inversión		-	-15,624
Flujos de efectivo provenientes de actividades de financiamiento			
Efectivo proveniente de préstamos bancarios			
Efectivo proveniente de préstamos de asociadas			
Efectivo pagado por préstamos bancarios			
Efectivo pagado por préstamos de relacionadas		-38,705	-30,345
Efectivo neto generado por actividades de financiamiento		-38,705	-30,345
(Disminución) / Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo		-379	-3,220
Efectivo y equivalentes al efectivo al inicio del ejercicio		1,283	4,503
Ganancias / (Perdidas) por diferencias en cambio en efectivo y equivalentes de efectivo		-	-
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del ejercicio	4	904	1,283

Ver notas a los estados financieros

BIENES RAICES Y MUEBLES S.A.**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO - CONCILIACION DE LA UTILIDAD DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO NETO PROVISTO (UTILIZADO) EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017.**

(En: US Dólares)	Ejercicio Finalizado el	
	31 de Diciembre 2017	31 de diciembre 2016
Flujos de efectivo provenientes de actividades de operación		
Utilidad del Ejercicio	30,435	33,662
<u>Ajustes para conciliar la utilidad del ejercicio con el efectivo proveniente de actividades de operación</u>		
Participación a trabajadores e Imp. Renta	6	-
Depreciaciones y amortizaciones	18	10,483
Subtotal	50,624	44,145
CAMBIOS NETOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:		
(Incremento) disminución en cuentas por cobrar clientes	(535)	(411)
(Incremento) disminución en otros activos	(4,071)	(33)
Incremento (disminución) en otras cuentas por pagar	1,249	6,372
Incremento (disminución) en beneficios empleados	(10,708)	(7,467)
Incremento (disminución) en otros pasivos	1,767	144
Efectivo neto generado por actividades de operación	38,326	42,749
Ver notas a los estados financieros		

BIENES RAICES Y MUEBLES S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

1. INFORMACIÓN GENERAL

BIENES RAICES Y MUEBLES S.A.- (La Compañía) fue constituida en diciembre 15 de 1958 en la ciudad de Guayaquil – Ecuador, provincia del Guayas; teniendo por objeto principal la compra y venta y alquiler y explotación de bienes inmuebles.

Su sede principal está en la ciudad de Guayaquil y no posee sucursales ni oficinas en el resto del Ecuador.

La empresa está regida por las leyes y regulaciones dictadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador, La ley de compañías, el código civil, el código de comercio y la ley de régimen tributario interno. El número de expediente en la superintendencia de compañías es el 3345.

La moneda funcional es el Dólar Estadounidense (US\$) adoptada desde el 10 de enero del 2000.

2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS:

2.1 Declaración de cumplimiento

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF, adoptadas y aplicadas por primera vez en el Ecuador en forma segmentada a partir del año 2010, de conformidad con la Resolución de Superintendencia de Compañías No. 08.G.DSG del 20 de noviembre de 2008, tal como se define en la NIIF 1 Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera, para la preparación del estado de situación financiera de acuerdo a NIIF al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2013.

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF para Pymes 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 parte de los estados financieros. En opinión de la Administración de la Compañía, 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.

BIENES RAICES Y MUEBLES S.A.

NOTAS ALOS ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: Continuación

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la NIC 10, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2013, aplicadas de manera uniforme a todos los periodos que se presentan.

2.2 Bases de presentación

Los estados financieros de BIENES RAICES Y MUEBLES S.A. comprenden los estados de situación financiera, los estados de resultados integrales, el estado de cambios en el patrimonio y el estado de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre del 2017 y 2016.

Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para las Pymes.

Estimaciones y supuestos:

Los principales supuestos en relación con hechos futuros y otras fuentes de las estimaciones propensas a variaciones a la fecha de los estados financieros y que por su naturaleza pueden causar ajustes a las cifras de los activos y pasivos en los estados financieros del próximo año, se presenta a continuación:

Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo reconocido en los estados financieros comprende el efectivo en caja y cuentas corrientes bancarias de libre disponibilidad, inversiones temporales de gran liquidez con vencimiento original de 3 meses o menos, fácilmente convertibles al efectivo y sobregiros bancarios. Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

Estas partidas se registran a su costo histórico, que no difiere significativamente de su valor de realización.

Propiedad, planta y equipo:

Adquirido para realizar las operaciones de alquiler, ingreso principal de la empresa, comprende las edificaciones, terrenos y mobiliario. Su depreciación se la maneja bajo el método de línea recta.

BIENES RAICES Y MUEBLES S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: Continuación

Activo	Años de vida útil estimada (años)
Edificaciones	20
Maquinarias y equipos	10
Muebles y enseres	10
Equipos de computación y software	3
Vehículos	5

Los costos de ampliación, remodelación, modernización, o mejoras que representen un aumento de productividad, capacidad o eficiencia, o un alargamiento de la vida útil de los activos se registra como un activo. Los gastos de mantenimiento normal y de operación son enviados a resultados en el momento en que se incurren.

La empresa no considera valor residual para el cálculo de la depreciación, en virtud de que los activos totalmente depreciados son retirados de circulación.

La utilidad o pérdida que surja de la venta de cualquier activo, es calculada del valor en libros a la fecha de la disposición, menos su depreciación acumulada y es reconocida en los resultados en el momento es que se produzca la baja del activo.

Activos Financieros

La Compañía reconoce sus activos financieros inicialmente al valor razonable más los costos directamente atribuibles a la transacción, excepto los activos financieros valuados al valor razonable con cambios en resultados en los que no se consideran tales costos. Las compras o ventas de activos financieros son reconocidas por la Compañía en las fechas en que realiza cada transacción, siendo la fecha de contratación, la fecha en la que la Compañía se compromete a comprar o vender un activo financiero.

Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento.- Son activos financieros no derivados con pagos fijos o vencimiento determinado, es decir que la entidad tenga la intención efectiva que en un momento y la capacidad de conservarlos hasta su vencimiento. Las variaciones se afectan a resultados.

Cuentas por cobrar comerciales, locales y otras cuentas por cobrar.- Los documentos y cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinados que no son cotizados en un mercado activo. Después de su reconocimiento inicial, los documentos y cuentas por cobrar son registrados por la Compañía al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva menos una estimación por deterioro. Las ganancias o pérdidas se reconocen en resultados cuando los documentos y cuentas por cobrar son dados de baja o por deterioro, así como a través del proceso de amortización. El período de crédito promedio sobre la prestación de servicios es de 30 días.

BIENES RAICES Y MUEBLES S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: Continuación

Las cuentas por cobrar comerciales incluyen una provisión para reducir su valor al de probable realización. Dicha provisión se constituye en función de un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas.

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.

Deterioro de activos financieros al costo amortizado.- El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente, excepto para las cuentas comerciales por cobrar, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de provisión. La recuperación posterior de los valores previamente eliminados se convierte en créditos contra la cuenta de provisión. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado de resultados.

Baja de un activo financiero.- Los activos financieros son dados de baja por la Compañía cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero; o cuando transfiere el activo financiero desapropiándose de los riesgos y beneficios inherentes al activo financiero y ha cedido los derechos contractuales de recibir los flujos de efectivo del activo financiero; o cuando reteniendo los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo, la Compañía ha asumido la obligación contractual de pagarlos a uno o más perceptores.

Pasivos Financieros

Pasivos financieros e instrumentos de patrimonio emitidos por la Compañía. - Los instrumentos de deuda y patrimonio son clasificados como pasivos financieros o como patrimonio de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual.

Los pasivos financieros se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

Pasivos financieros medidos al costo amortizado. - Los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su costo, neto de los costos que se hayan incurrido en la transacción. Posteriormente, se miden a su costo amortizado y cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (neto de los costos necesarios para su obtención) y el valor del reembolso, se reconoce en el estado de resultados durante la vida de acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva.

BIENES RAICES Y MUEBLES S.A.

NOTAS ALOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: Continuación

Préstamos. - Representan pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción incurridos.

Estos préstamos se registran subsecuentemente a su costo amortizado usando el método de interés efectivo.

Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar. - Las cuentas por pagar comerciales 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. El periodo de crédito promedio para la compra de ciertos bienes y servicios es de 30 días.

La Compañía tiene implementadas políticas de manejo de riesgo financiero para asegurar que todas las cuentas por pagar se liquiden de conformidad con los términos crediticios pre-acordados.

Baja de un pasivo financiero. - Los pasivos financieros son dados de baja por la Compañía cuando la obligación ha sido pagada o cancelada o bien su exigencia haya expirado. Cuando un pasivo financiero es reemplazado por otro pasivo financiero, la Compañía cancela el original y reconoce un nuevo pasivo financiero. Las diferencias que se pudieran producir de tales reemplazos de pasivos financieros son reconocidas en los resultados del año en que ocurran.

Impuestos

El gasto por impuesto a las utilidades de cada periodo recoge tanto el impuesto a la renta como los impuestos diferidos. Los activos y pasivos tributarios para el ejercicio actual y ejercicios anteriores son medidos al monto que se espera recuperar o pagar a las autoridades tributarias.

Impuesto corriente. - El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad imponible registrada durante el año. La utilidad imponible difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imposables o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles.

Tarifa impuesto a la renta año 2011 y sucesivos. - De conformidad con el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones promulgado en el Suplemento del Registro Oficial No. 351 de fecha diciembre 29 de 2010, se incluye entre otros aspectos

BIENES RAICES Y MUEBLES S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: Continuación

tributarios la reducción progresiva en tres puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta para sociedades, así tenemos: 24% para el año 2011, 23% para el año 2013 y 22% a partir del año 2014.

Provisiones

Las provisiones son reconocidas cuando BIENES RAICES Y MUEBLES S.A. tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación y es altamente probable que se tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación.

El importe sobre el cual se debe registrar la provisión debe ser la mejor estimación que represente el monto necesario para cancelar la obligación al término de cada periodo, considerando todos los riesgos y las incertidumbres inherentes. La provisión se mide aplicando el valor presente de los flujos de fondos que se esperan incurrir al momento de su cancelación.

Beneficios a empleados:

Participación a trabajadores. - La compañía reconoce un pasivo y un gasto producto de la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía en cada año. El importe de este beneficio se calcula directamente de la utilidad contable antes de impuestos en apego a la normativa del Código de Trabajo y disposiciones complementarias. El porcentaje para el cálculo equivale al 15% de la utilidad contable.

Ingresos

Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir.

Ingresos financieros- Los ingresos financieros son reconocidos en base al método del devengado, los cuales se provisionan a medida que se reconoce el ingreso devengado en base a la tasa de interés simple que conlleva cada instrumento financiero que se reconoce en resultados.

Costos y Gastos

Los costos y gastos se registran sobre la base del costo. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos en función del método del devengado.

BIENES RAICES Y MUEBLES S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: Continuación

Empresa en marcha

Los presupuestos y proyecciones de la Compañía, considerando razonablemente los posibles cambios en el mercado, muestran que BIENES RAICES Y MUEBLES S.A. será capaz de operar dentro del nivel de su financiamiento actual.

Para hacer este juicio, la Administración considera la posición financiera de la Compañía, las actuales intenciones, la rentabilidad de las operaciones, el acceso a recursos financieros y analiza el impacto de las variables económicas y políticas que afectan el entorno local en las operaciones de la Compañía.

La Compañía por lo tanto no visualiza motivos para evaluar el no continuar adoptando la base de empresa en marcha al presentar sus estados financieros.

Administración de Riesgos Financieros

La Compañía está expuesta a los siguientes riesgos relacionados con el uso de instrumentos financieros:

- **Riesgo de crédito.**

El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta la Compañía si un cliente o contraparte en un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales, y se origina principalmente de las cuentas por cobrar a clientes. La exposición al riesgo de crédito se ve afectada principalmente por las características individuales de cada cliente. Se ha establecido una política de riesgo bajo la cual se analiza a cada cliente nuevo individualmente en lo que respecta a su solvencia antes de ofrecer las condiciones estándar de pago y entrega.

Se establece una provisión para deterioro de valor que representa su estimación de las pérdidas incurridas en relación con los deudores y otras cuentas por cobrar. La estimación para pérdida se determina sobre la base de información histórica.

- **Riesgo de liquidez.**

El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Compañía tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con sus pasivos financieros que son liquidados mediante la entrega de efectivo o de otros activos financieros. El enfoque de la Compañía para administrar la liquidez es asegurar, en la mayor medida posible, que siempre contará con la liquidez suficiente para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar su reputación.

- **Riesgo operacional.**

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: Continuación

El riesgo operacional es el riesgo de pérdida directa o indirecta originado de una amplia variedad de causas asociadas con los procesos, el personal, la tecnología e infraestructura de la Compañía, y con los factores externos distintos de los riesgos de liquidez, de mercado y de crédito como aquellos riesgos que se originan de requerimientos legales y regulatorios y de las normas generalmente aceptadas de comportamiento societario.

El objetivo de la Compañía es administrar el riesgo operacional de manera de equilibrar la prevención de pérdidas financieras y el daño a la reputación de la compañía con la efectividad general de costos, y de evitar los procedimientos de control que restrinjan la iniciativa y la creatividad.

La administración del riesgo operacional está respaldada por el desarrollo de normas en las siguientes áreas:

- Requerimientos de adecuada segregación de funciones, incluyendo la autorización independiente de las transacciones.

- Requerimientos de conciliación y monitoreo de transacciones.

- Cumplimiento de requerimientos regulatorios y otros requerimientos legales.

- Documentación de controles y procedimientos.

- Requerimientos de evaluación periódica del riesgo operacional enfrentado, y la idoneidad de los controles y procedimientos para abordar los riesgos identificados.

- Capacitación y desarrollo profesional.

- Normas éticas y de negocios.

Normas nuevas emitidas y revisadas, que ya se encuentran en vigencia.

A la fecha de emisión de estos estados financieros se han publicado enmiendas mejoras e interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigencia y que la Compañía no ha adoptado con anticipación. El IASB considera como necesarios y urgentes los siguientes proyectos aprobados de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: Continuación

NIIF 9 – Instrumentos Financieros. -

Recopila todas las fases del proyecto de instrumentos financieros y sustituirá a la NIC 39 “Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición” y entrará en vigencia para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2018 e introduce nuevos requisitos para clasificación, medición y contabilidad de coberturas.

Entrada en vigencia: Se requiere su presentación retroactiva, pero no se requiere modificar la información comparativa. La Compañía se encuentra evaluando su impacto en los estados financieros del año que terminará el 31 de diciembre de 2018.

NIIF 15 – Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes. -

Su enmienda proporciona un modelo de cinco pasos para contabilizar los ingresos derivados de los contratos con clientes. De acuerdo con la NIIF 15 el ingreso se reconoce por un importe que refleje la contraprestación que una entidad espera tener derecho a recibir a cambio de transferir bienes o servicios a un cliente. Los principios de la NIIF 15 suponen un enfoque más estructurado para valorar y registrar los ingresos.

Entrada en vigencia: Se requiere una aplicación retroactiva total o retroactiva parcial para los ejercicios que comiencen el 1 de enero de 2018. Esta nueva norma es aplicable a todas las entidades y deroga todas las normas anteriores de reconocimiento de ingresos. La Compañía se encuentra evaluando su impacto en los estados financieros del año que terminará el 31 de diciembre de 2018.

NIIF 16 – Arrendamientos. -

Proporciona un modelo comprensivo para la identificación de los acuerdos de arrendamientos y su tratamiento en los estados financieros tanto de los arrendatarios como los arrendadores. Las empresas de petróleo y gas deberán reconocer mayores activos y pasivos, producto de los arrendamientos.

Entrada en vigencia: Será efectiva a partir de enero de 2019, con posibilidades limitadas de adopción anticipada. La Compañía se encuentra evaluando su impacto en los estados financieros del año que terminará el 31 de diciembre de 2019.

Enmiendas a las NIIF 10 y NIC 28.-

Las enmiendas abordan el conflicto entre la NIIF 10 y la NIC 28 en el tratamiento de la pérdida de control de una subsidiaria que es vendida o contribuida a una asociada o negocio conjunto. Las enmiendas aclaran que la ganancia o pérdida resultantes de la venta o contribución de activos que constituye un negocio, como está definido en la NIIF 3, entre el inversor y su asociada o negocio conjunto y es reconocido en su totalidad.

BIENES RAICES Y MUEBLES S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: Continuación

Entrada en vigencia: La fecha efectiva está aún por definición por parte del IASB

La Administración de la Compañía se encuentra en proceso de evaluación, sobre los impactos de la adopción por los pronunciamientos vigentes desde el 1 de enero del 2017; sin embargo, estima que, considerando la naturaleza de sus actividades, no se generará un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial.

Las enmiendas que el IASB considera como necesarias, pero no urgentes, son las que se detallan a continuación:

- **Mejoras anuales a las NIIF ciclo 2014-2016:** Los cambios son obligatorios entre los periodos desde el 1 de enero del 2017 al 1 de enero del 2018. Las mejoras incluyen: i) "NIIF 12 - Revelación de intereses en otras entidades", donde se aclara el alcance de la norma; ii) "NIIF 1 - "Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera", donde se establece la supresión de las exenciones a corto plazo para los adoptantes por primera vez; y, iii) "NIC 28 - Inversiones en asociadas y negocios conjuntos", donde se incorpora la medición de una asociada o negocio conjunto al valor razonable.

La Administración de la Compañía ha revisado las enmiendas que estuvieron a partir del 1 de julio del 2016, las cuales, de acuerdo a su naturaleza, no han generado un impacto significativo en los presentes estados financieros.

Utilidad por acción

La utilidad por acción se calcula dividiendo la utilidad o pérdida neta del año atribuible a las acciones ordinarias para el número promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el año. La Compañía determina dicho cálculo de manera retrospectiva considerando el incremento del número de acciones en circulación.

3. ESTIMACIONES Y APLICACIÓN DE CRITERIO PERSONAL

La preparación de estados financieros requiere que la Compañía realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basadas en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

BIENES RAICES Y MUEBLES S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

3. ESTIMACIONES Y APLICACIÓN DE CRITERIO PERSONAL: Continuación

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la Administración. Las principales estimaciones y aplicaciones del criterio profesional se encuentran relacionadas con los siguientes conceptos:

(a) Vida útil de propiedad y equipo e intangibles:

Los cambios en circunstancias, tales como avances tecnológicos, cambios en el uso planificado, podrían hacer que la vida útil fuera diferente de las estimaciones realizadas. Las estimaciones se basan principalmente en las proyecciones de uso futuro de los activos. La determinación de las vidas útiles se evalúa al cierre de cada año.

(b) Provisiones por beneficios a empleados a largo plazo

Las hipótesis empleadas en el cálculo actuarial de Jubilación patronal y Desahucio, para lo cual utiliza estudios actuariales practicados por profesionales independientes.

4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016 corresponde a:

Cuentas:	2017	2016
Bancos Locales	904.61	1,283.25
Bancos del exterior	-	-
Total	904.61	1,283.25

No existen restricciones de ningún tipo sobre los fondos disponibles.

5. CUENTAS COMERCIALES POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, están compuestos como sigue:

Cuentas:	2017	2016
Cientes (1)	15,380.62	15,296.12
Relacionadas (2)	5,551.36	5,551.36
Otras cuentas por cobrar	450.00	-
(-) Estimación para incobrables	(148.85)	(148.85)
Total	21,233.13	20,698.63

BIENES RAICES Y MUEBLES S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

5. Cuentas Comerciales por Cobrar: Continuación

- (1) Corresponde al saldo de la cartera por valores pendientes de cobro al cierre del periodo por los alquileres de bienes inmuebles.
- (2) Relacionadas: se compone por los valores prestados a la compañía Pesaco S.A. los mismos que no generan intereses ni tienen fecha de vencimiento específico. No se cuenta con el respaldo de ningún documento de cobro, únicamente con aprobación de la gerencia general.

6. IMPUESTOS

IMPUESTOS CORRIENTES

Crédito tributario IVA Pagado: - Constituye principalmente IVA pagado por compras de bienes y servicios, así como las retenciones de IVA por el alquiler de los bienes inmuebles.

Crédito fiscal por impuesto a la renta, retenciones en la fuente: - corresponde al saldo a favor luego de liquidar el impuesto a la renta menos las retenciones en la fuente practicadas por los clientes. Estos valores pueden ser recuperados hasta en 3 años de haber presentado la declaración de impuesto a la renta.

La empresa mantiene valores por concepto de retenciones en la fuente por periodos iguales y anteriores al 2012, los cuales deben ser reclasificados a resultados de periodos anteriores por haber caducado la facultad de solicitar la recuperación de dichos valores.

La provisión para el impuesto a la renta conforme a la ley de régimen tributario interno y su reglamento, así como el Código de la Orgánico de la Producción Comercio e Inversiones publicado en el R.O. 351 del 29 de diciembre del 2010, determina que para los periodos que terminaron el 31 de diciembre del 2011, se calcula a la tarifa del 24% sobre las utilidades, y si son sujetas a capitalización el 14%. Para el año 2014 la tarifa del impuesto a la renta será del 23% y a partir del año 2014 el 22%.

El pasivo por impuesto diferido: - se determina por la revalorización de las propiedades, planta y equipo o las propiedades de inversión mediante la adopción del método de valor razonable multiplicado por la tasa impositiva vigente al cierre del periodo, en este caso el 22% de tarifa de impuesto a la renta para sociedades en el Ecuador.

La compañía adoptó como política contable, el método de revaluación de sus propiedades inmuebles, las cuales anualmente revisa su valor razonable utilizando la valoración de los catastros municipales, los cuales difieren relativamente de los valores

BIENES RAICES Y MUEBLES S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016****6. IMPUESTOS: Continuación**

De mercado, sin embargo, es una metodología válida y aceptada por las NIIF a efectos de reflejar el valor razonable de dicha partida del estado financiero.

El ajuste realizado se carga al activo, descontando la tasa de impuesto a la renta y registrando el saldo neto en el otro resultado integral del periodo y reflejándolo en el patrimonio como parte de las reservas de la empresa.

Los activos y pasivos por impuestos corrientes se resumen seguidamente:

Activos por impuestos corrientes	2017	2016
IVA pagado en compras		
Crédito fiscal por Impto.Rta.	19,243.93	15,172.61
Total	19,243.93	15,172.61
Pasivos por impuestos corrientes		
Impuesto al valor agregado	78.94	390.06
Retenciones por pagar		
Total	78.94	390.06
Pasivos por impuestos diferidos		
Impuesto a la renta diferido	23,476.65	23,476.65
Total	23,476.65	23,476.65

Se presentan los movimientos de la cuenta de impuesto a la renta diferido:

Cuentas:	Valor	IR Diferido
Terreno (costo)	110,592.00	
Revaluación de terreno (A)	19,224.00	4,229.28
Total Terrenos	129,816.00	4,229.28
Edificaciones (costo)	209,662.20	
Revaluación de edificaciones (B)	87,488.05	19,247.37
Total Edificaciones	297,150.25	19,247.37
Total propiedades revaluadas	426,966.25	23,476.65
Total revaluaciones (A + B)		106,712.05
(C) Provisión de impuesto diferido		(23,476.65)
Revaluación neta con cargo a otro resultado integral (C)		83,235.40
Saldo inicial	96,228.95	21,170.37
Revaluación del periodo	10,483.10	2,306.28
(A) Reversiones y/o ajustes	-	-
Saldo al final del periodo	106,712.05	23,476.65

BIENES RAICES Y MUEBLES S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

6. IMPUESTOS: Continuación

- (A) Revaluación del terreno de la compañía ubicado en la calle Pedro Moncayo.
a. Revaluación del edificio ubicado en la calle Pedro Moncayo.
(B) Valor registrado en el patrimonio, como otro resultado integral acumulado.

A continuación, se presenta la conciliación tributaria del año 2017 y 2016:

	2017	2016
Utilidad antes de impuestos	40,141	47,548
(-) 15% participación a trabajadores	(6,021)	(7,132)
(+) Gastos no deducibles	-	-
(-) Ingresos exentos	(57,288)	(72,912)
(+) Gastos de ingresos exentos	8,593	10,937
Utilidad gravable para impuesto a la renta	(14,576)	(21,560)
Impuesto a la renta según contabilidad	-	-
Anticipo mínimo determinado año anterior	3,684	6,754
Impuesto a la renta causado (mayor)	3,684	6,754
(-) retenciones en la fuente recibidas	(4,071)	(4,038)
(-) ant. de Impto. Renta pagado y credito fiscal	(22,541)	(17,994)
Saldo por pagar (a favor) de impuesto a la renta	(22,928)	(15,277)

En el 2017 y 2016 el impuesto a la renta causado se constituyó por el anticipo mínimo calculado en el año 2017 y 2016 respectivamente, según el art. 41 de la ley de régimen tributario interno.

7. ACTIVOS FINANCIEROS MANTENIDOS HASTA EL VENCIMIENTO

Un detalle de las inversiones en otras compañías no relacionadas es como sigue:

Emisora	Numero de acciones	(US Dólares)	Total Patrimonio	% de participación
Soc. Agr. E Ind. San Carlos S.A.	692,666	\$ 692,666.00	\$ 105,000,000.00	0.66%
Isaias Bucaram de Abbud Elizabeth	286,442	\$ 286,442.00	\$ 55,000,000.00	0.52%
Total	979,108	\$ 979,108.00	\$ 160,000,000.00	

Las acciones son cotizadas en bolsa y están registradas a su valor razonable al cierre de operaciones de la bolsa de valores de Guayaquil al 28 de diciembre del 2016.

Las mismas generaron ingresos por dividendos percibidos en el 2017 por \$57,288.30 y en el 2016 por \$72,912.30.

8. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

El detalle de las propiedades, planta y equipo se presenta a continuación:

BIENES RAICES Y MUEBLES S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

8. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO: Continuación

Cuentas:	2017	2016
Terreno	129,816	129,816
Edificaciones	297,150	297,150
Vehículos	-	-
(-) Dep. Acumulada	(91,844)	(81,361)
Total	335,123	345,606

Durante el año 2017 y 2016, el movimiento de las adiciones y la depreciación fueron como detallamos a continuación:

Cuentas:	Saldo a Dic. 31, 2016	Adiciones y/o Dep.	Saldo a Dic. 31, 2017
Terreno	129,816.00		129,816.00
Edificaciones	297,150.25		297,150.25
(-) Dep. Acumulada	(81,360.55)	(10,483.11)	(91,843.66)
Total	345,605.70	(10,483.11)	335,122.59

Al finalizar el año 2016 La compañía BIENES RAICES Y MUEBLES S.A., es propietaria de un lote de terreno ubicado en Vélez # 517 entre Boyacá y García Avilés.

La empresa es propietaria de un edificio ubicado en Pedro Moncayo # 723 y Víctor Manuel Rendón.

En el 2016 y 2015 la entidad resolvió ajustar a su valor razonable los terrenos y las edificaciones, registrando un incremento por revaluación de \$106,712.05, generando un pasivo por impuesto diferido del 22% por \$23,476.65. Registrando un incremento neto patrimonial de \$75,058.57, el mismo que de acuerdo a la NIC-12 (Impuestos Diferidos) se ira ajustando a medida que se use o se venda los activos revaluados.

9. PROVEEDORES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2017 el saldo corresponde a los valores recibidos en calidad de préstamo de la accionista Elizabeth Isaías, el cual no genera intereses ni existe fecha de vencimiento específica. Los préstamos se originaron en el año 2011.

Al 31 de diciembre del 2015 se ha reclasificado el saldo de la accionista Elizabeth Isaías por \$388,072 a largo plazo. Durante el 2017 se han efectuado abonos a dicho préstamo.

BIENES RAICES Y MUEBLES S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

9. PROVEEDORES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR: Continuación

Al cierre del 2017 y 2016 el saldo de proveedores corresponde a los valores pendientes de pago, en promedio de 30 días de plazo.

10. BENEFICIOS A EMPLEADOS

Al final del año 2017 y 2016 corresponden a las provisiones sociales y provisiones que se mantienen con los empleados:

Cuentas:	2017	2016
Décimo Tercer sueldo	66.67	966.67
Participación de Utilidades	6,021.08	7,132.22
Aportes al IESS y Fondos de Reserva	191.98	194.40
Rol de pagos	2,669.85	-
Total	8,949.58	8,293.29

11. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2016 el capital social de la Compañía es de US\$ 1,000.00 compuesto por 25,000 acciones ordinarias y nominativas de US\$ 0.04 cada una.

El detalle de los accionistas es el siguiente:

Nombre	Numero de acciones	(US Dólares)	% de participacion
Abbud Dumaní Moises Vicente	4,250	\$ 170.00	17.00%
Abbud Isaias Jorge Enrique	2,000	\$ 80.00	8.00%
Isaias Bucaram de Abbud Elizabeth	18,750	\$ 750.00	75.00%
Total	25,000	\$ 1,000.00	100.00%

12. RESERVAS

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016 corresponde a la reserva legal de la compañía establecida por la ley de compañías por \$52,960.15 y la reserva facultativa por \$19,668.63. La entidad ha superado el valor máximo establecido en la mencionada ley, que es el 50% del capital suscrito.

BIENES RAICES Y MUEBLES S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

13. OTROS RESULTADOS INTEGRALES

Corresponde al saldo acumulado al cierre del 2017 y 2016 por la revalorización de los terrenos y edificaciones según lo detallado en la nota 6 de acuerdo a la política contable adoptada por la compañía de revaluar sus bienes inmuebles al final de cada período contable.

14. RESULTADOS ACUMULADOS

Un resumen de las utilidades retenidas se presenta a continuación:

Cuentas:	2017	2016
Utilidades acumuladas al inicio	404,835.05	371,173.36
Exul. Provenientes de adopción NIIF por primera vez	395,035.58	395,035.58
Reserva de capital	19,668.63	19,668.63
Utilidad del ejercicio	30,435.37	33,661.69
Ajustes de periodos anteriores	-	-
Total	849,974.63	819,539.26

La reserva de capital corresponde al saldo acreedor del proceso de adopción de la dolarización realizado en enero del año 2000. Este monto fue reclasificado en el 2013 a la cuenta de resultados acumulados tal como lo requiere la resolución SCRC/CPAIFR5-G.11.007 del 28 de octubre del 2011 emitida por la superintendencia de compañías del Ecuador.

El monto determinado por la transición a las NIIF realizado en el año de transición (2012) reflejó un saldo acreedor que se presenta agrupado en la cuenta de utilidades retenidas, tal como lo ordena la resolución descrita en el párrafo anterior. Estos ajustes afectaron principalmente a la cuenta de propiedad, planta y equipo y a los activos financieros al valor razonable con cambios en resultados.

La entidad no ha repartido dividendos durante los ejercicios 2017 y 2016.

15. RESULTADO DEL EJERCICIO

Un resumen de los resultados del año 2017 y 2016 se presenta a continuación:

BIENES RAICES Y MUEBLES S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

15. RESULTADO DEL EJERCICIO: Continuación

Cuentas:	2017	2016
Ingresos ordinarios	59,552	55,416
Otros ingresos	57,639	73,559
Total Ingresos	117,191	128,975
Costo de ventas	-	-
Costos de distribución	-	-
Gastos de administración	(76,961)	(81,309)
Otros egresos	-	-
Costo financiero	(89)	(118)
Total Egresos	(77,050)	(81,427)
Ganancia antes de impuestos	40,141	47,548
Participación a trabajadores	(6,021)	(7,132)
Impuesto a la renta causado*	(3,684)	(6,754)
Utilidad (Pérdida) Neta del ejercicio	30,435	33,661

El impuesto a la renta causado, tal como se lo detalla en la nota 6 corresponde al anticipo mínimo calculado según el formulario 101 de impuesto a la renta del ejercicio 2015, el cual determina el anticipo calculado de la siguiente manera:

- El 0.40% sobre el total de activos
- El 0.20% sobre el total de patrimonio
- El 0.40% sobre el total de ingresos gravados
- El 0.20% sobre el total de costos y gastos deducibles incluyendo participación de utilidades.

En el 2017 se aplicó la rebaja del 60% del saldo del anticipo según decreto ejecutivo No.210 firmado por el presidente de la república a finales del 2017.

16. INGRESOS ORDINARIOS

El detalle de los principales ingresos generados en el 2017 y 2016 se presenta a continuación:

Cuentas:	2017	2016
Ingresos por arrendamiento	58,382.75	55,416.00
Dividendos recibidos	57,288.30	72,912.30
Otros	350.39	0.24
Total Ingresos	116,021.44	128,328.54

Los ingresos por arrendamientos operativos corresponden a los alquileres de oficinas y del terreno. Los dividendos corresponden a las inversiones que mantienen con Inverscarrios y Agrícola San Carlos.

BIENES RAICES Y MUEBLES S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

17. COSTOS Y GASTOS DE OPERACION

El detalle de los costos y gastos incurridos en el 2017 y 2016 es como sigue:

Cuentas:	2017	2016
Salarios y beneficios a empleados	13,387.20	14,278.20
Gastos por depreciación y amortización	10,483.11	10,483.11
Otros gastos	53,090.56	56,547.36
Costos Financieros	89.44	118.44
Total costos y gastos	77,050.31	81,427.11

Dentro de los otros gastos se encuentran los valores de mantenimiento de edificio, servicios básicos, impuestos municipales, gastos legales y gastos bancarios.

18. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante los años 2017 y 2016 con compañías y partes relacionadas. Se incluye bajo la denominación de compañías y partes relacionadas a:

- Las personas naturales o jurídicas (compañías) que directamente o indirectamente controlan o son controladas por la Compañía, tienen control conjunto o influencia significativa (asociadas)
- Personal clave de la gerencia o administración
- Compañías relacionadas en que uno o más de sus accionistas y/o representantes legales tiene participación en dichas entidades.

Saldos el 31 de diciembre:

	2017	2016
Activos:		
Cuentas por cobrar:		
Empresas relacionadas		
Perseo S.A. (1)	5,551.36	5,551.36
Total	5,551.36	5,551.36
Pasivos:		
Cuentas por pagar:		
Accionistas		
El poeth isaias (2)	271,122.29	309,827.01
Total	271,122.29	309,827.01

(1) Préstamo del 2015 para capital de operación sin fecha de vencimiento, no genera intereses.

(2) Préstamo recibido en el 2010 el cual no tiene fecha de vencimiento, ni genera intereses.

Transacciones mantenidas durante los años: No se realizaron operaciones entre partes relacionadas durante el 2017.

BIENES RAÍCES Y MUEBLES S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

19. REVELACIONES DISPUESTAS POR SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS

A la fecha de emisión de nuestro informe, las declaraciones de impuesto a la renta de la Compañía no han sido revisadas por las autoridades fiscales (Servicio de Rentas Internas).

Los períodos que están sujetos a revisión fiscal son desde el año 2012 hasta el 2015, puesto que desde el 2011 hacia períodos anteriores, ya caducó la facultad determinadora del SRI.

En cumplimiento a lo dispuesto en Resolución No. 02.Q.ICI.008 de abril 23 del 2002, efectuamos las siguientes revelaciones:

Activo, pasivo y contingente y cuentas de orden. - No existen otros activos, pasivos, contingentes, ni cuentas de orden que mencionar al 31 de diciembre del 2017.

Salidos y transacciones con partes relacionadas. - reportadas en las notas 9 y 18.

Cumplimiento de medidas correctivas de control interno. - Durante el año 2017, hemos dado cumplimiento a las principales recomendaciones para superar las observaciones de control interno.

Las otras revelaciones dispuestas en la mencionada resolución están reflejadas en las notas correspondientes; aquellas no mencionadas son inaplicables para la Compañía, por tal razón no están reveladas.

20. UNIDAD DE ANALISIS FINANCIERO (UAFE)

En observancia a la Resolución No. UAF-DG-2013-0035, publicada en el Registro Oficial No. 716 de mayo 24 del 2013 y reformada por la Resolución No. UAF-DG-2013-0071 publicada en el Registro Oficial No. 790 de septiembre 17 del 2013, la Compañía si ha cumplido con la presentación de la información contenida en los Art. 2 al 4 de la mencionada Resolución 0035, con base al Instructivo para la Prevención de los Delitos de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo, contenido en la Resolución No. UAF-DG-2013-0033 publicada en el Registro Oficial No. 699 de mayo 9 del 2013.

Cabe indicar que la entidad no presenta transacciones que superen el umbral establecido en las normativas anteriormente citadas. Por ahora mantiene un control de bajo riesgo con políticas básicas de perfiles de sus clientes actuales, que se mantienen.

El comité de cumplimiento ha presentado los informes anuales y estos han sido aprobados por la junta general de accionistas.

21. HECHOS OCURRIDOS DESPUES DEL PERIODO SOBRE EL QUE SE INFORMA.

Entre diciembre 31 del 2017 (fecha de cierre de los estados financieros) y abril 24 del 2018 (fecha de culminación de la auditoría), no han existido eventos importantes que revisar y que pudieran alterar o modificar los estados financieros adjuntos.

22. LOS ESTADOS FINANCIEROS Y EL FRAUDE

La Administración de la Compañía es la principal responsable de la prevención y detección del fraude. Por tal motivo, está siempre atenta a reducir las oportunidades de que éste se produzca, así como a disuadirlo ante cualquier posibilidad, exhortando a los trabajadores a no cometerlo en razón que existen procedimientos que pueden detectarlo, así como políticas y otras disposiciones legales que pueden sancionarlo. La Administración de la Compañía tiene el compromiso de crear una cultura de honestidad y comportamiento ético, que es reforzada mediante una supervisión activa, que incluye prevenir la posibilidad de elusión de los controles o de que existan otro tipo de influencias inadecuadas sobre el proceso de información financiera. La Administración de la Compañía actúa honrada y éticamente, sin manipular resultados y la rentabilidad de la Compañía, los estados financieros adjuntos son el resultado de un proceso adecuadamente dirigido y supervisado, no existiendo información financiera fraudulenta o apropiación indebida de activos, que representarían las eventuales incorrecciones materiales sean o no intencionadas sobre las cuales el auditor externo le concierne obtener una seguridad razonable, conforme a la NIA No. 240.

23. RECLASIFICACIONES

Ciertos saldos de los estados financieros adjuntos por el año terminado al 31 de diciembre del 2017, han sido reclasificados para propósito de presentación de este informe de conformidad con las normas establecidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en Inglés) y que han sido adoptadas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, dichas reclasificaciones son: El registro de la participación a trabajadores por \$6,021 y el registro del impuesto a la venta mínimo por \$3,684.

23. APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros han sido aprobados por la Junta General de Accionistas y autorizada para su publicación con fecha 28 de marzo del 2018.