

## **BIENES RAICES Y MUEBLES S.A.**

### **NOTAS ALOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015**

---

#### **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 2015**

---

## **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 períodos que se presentan.

### **2.2 Bases de presentación**

Los estados financieros de BIENES RAICES Y MUEBLES S.A. comprenden los estados de situación financiera al 1 de enero del 2013 (fecha de transición), 31 de diciembre del 2013 y el 31 de diciembre del 2014, los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre del 2013 y 2014.

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 ALOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015**

---

#### **2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: Continuación**

<b>Activo</b>	<b>Años de vida útil estimada (años)</b>
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 ALOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015**

---

#### **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, al 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 A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015**

---

#### **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 período 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 período 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 imponderables 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 2015**

---

#### **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 MUEBELS 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 período, 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 ALOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015**

---

#### **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.

## **BIENES RAICES Y MUEBLES S.A.**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015**

---

#### **2. POLITICAS 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:

**BIENES RAICES Y MUEBLES S.A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015**

---

**2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: Continuación**

<b>NORMA</b>	<b>TEMA</b>	<b>APLICACIÓN</b>
NIF 10 Y NIC 28	Enmienda Sobre la venta o aportes entre un inversionista y sus asociados y negocios conjuntos.	1 de enero 2016
NIF 11	Enmienda Sobre la contabilización de adquirentes en operaciones conjuntas.	1 de enero 2016
NIF 14	Mejora: describe los saldos de las cuentas de diferimientos de actividades de reguladas como los montos de gastos o ingresos que no se reconocerán como activos o pasivos de acuerdo a otras Normas pero que cumplen requisitos para ser diferidos.	1 de enero 2016
NIC 16 Y NIC 38	Enmienda Aclaración sobre los métodos aceptables de depreciación y amortización	1 de enero 2016
NIC 16 Y NIC 41	Enmienda: Plantas de producción las cuales debe contabilizarse como propiedad planta y equipo, ya que su funcionamiento es similar a la de fabricación.	1 de enero 2016
NIC 27	Enmienda: Permite que las entidades utilicen al método del valor patrimonial para las contabilizaciones de las inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas en sus estados financieros separados a NIC 28.	1 de enero 2016
NIC 5	Mejora Clasificación de ciertos temas relacionados a la clasificación entre activos mantenidos para la venta o para su distribución.	1 de Julio 2016

## **BIENES RAICES Y MUEBLES S.A.**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015**

---

#### **2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: Continuación**

NIF 7	Mejora: Modificación de la revelación de los contratos de prestación de servicios y relevaciones para los estados financieros internos.	1 de Julio 2016
NIC 1	Enmienda Relevaciones relacionadas con materialidad disgregación y subtotales netos y otros resultados integrales.	1 de Julio 2016
NIC 19	Mejora Clasificación de modo de determinar la tasa de descuento para las obligaciones por beneficios post empleo.	1 de Julio 2016
NIC 34	Mejora Clasificación de los relacionados con información revelada en el reporte interno y las referencias del mismo.	1 de Julio 2016
NIF 10 NIF 12 Y NIC 28	Enmienda clasificación de ciertos aspectos sobre la preparación y elaboración de estados financieros consolidados y acerca de la opción del método de valor patrimonial en entidades que no son entidades de inversión.	1 de Julio 2016
NIF 9	Mejora Reconocimientos y medición de activos financieros	1 de enero 2016
NIF 9	Enmienda se ha revisado de forma sustancial la contabilidad de coberturas para permitir reflejar ampliamente la información.	1 de enero 2016

#### **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.

## **BIENES RAICES Y MUEBLES S.A.**

### **NOTAS ALOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015**

---

#### **3. EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO**

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014 corresponde a:

<b>Cuentas:</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Bancos Locales	4,503.17	4,336.95
Bancos del exterior	-	-
<b>Total</b>	<b>4,503.17</b>	<b>4,336.95</b>

No existen restricciones de ningún tipo sobre los fondos disponibles.

#### **4. CUENTAS COMERCIALES POR COBRAR**

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, están compuestos como sigue:

<b>Cuentas:</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Clientes	14,884.88	10,346.72
Relacionadas	5,551.36	-
Otras cuentas por cobrar	-	8,112.00
(-) Estimacion para incobrables	(148.85)	-
<b>Total</b>	<b>20,287.39</b>	<b>18,458.72</b>

Al 31 de diciembre del 2015 el saldo de la cartera se conforma por los valores pendientes por los alquileres de bienes inmuebles.

Al 31 de diciembre del 2015 la cartera de 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.

#### **5. IMPUESTOS**

##### **IMPUESTOS CORRIENTES**

Los activos y pasivos por impuestos corrientes. - Los activos y pasivos por impuestos corrientes se resumen seguidamente:

## **BIENES RAICES Y MUEBLES S.A.**

### **NOTAS ALOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015**

---

#### **5. IMPUESTOS: Continuación**

<b>Activos por impuestos corrientes</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Por retenciones en la fuente	-	-
IVA pagado en compras	71.37	
Crédito fiscal por Impto.Rta.	15,067.87	22,084.56
<b>Total</b>	<b>15,139.24</b>	<b>22,084.56</b>

<b>Pasivos por impuestos corrientes</b>		
Impuesto a la renta del ejercicio	-	9,727.42
Retenciones por pagar	246.39	-
<b>Total</b>	<b>246.39</b>	<b>9,727.42</b>

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

**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 2010, 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%.

A continuación, se presenta la conciliación tributaria del año 2015 y 2014:

## **BIENES RAICES Y MUEBLES S.A.**

### **NOTAS ALOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015**

#### **5. IMPUESTOS: Continuación**

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Utilidad antes de impuestos	45,308.15	182,218.29
(-) 15% participacion a trabajadores	(6,796.22)	(7,802.75)
(+) Gastos no deducibles		
(-) ingresos exentos	(59,218.61)	(130,200.00)
(+) Gastos de ingresos exentos	8,882.79	-
Utilidad gravable para impuesto a la renta	(11,823.89)	44,215.54
Impuesto a la renta según contabilidad	-	9,727.42
Anticipo minimo determinado año anterior	7,278.31	6,145.03
Impuesto a la renta causado (mayor)	<b>7,278.31</b>	<b>9,727.42</b>
(-) retenciones en la fuente recibidas	(3,933.10)	(3,712.70)
(-) ant. de impto. Renta pagado y credito fiscal	(18,413.08)	(20,862.18)
<b>Saldo por pagar (a favor) de impuesto a la renta</b>	<b>(15,067.87)</b>	<b>(14,847.46)</b>

En el 2015 el impuesto a la renta causado se constituyó por el anticipo mínimo calculado en el año 2014, según el art. 41 de la ley de régimen tributario interno.

#### **6. ACTIVOS FINANCIEROS MANTENIDOS HASTA EL VENCIMIENTO**

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

<b>Emisora</b>	<b>Numero de acciones</b>	<b>(US Dólares)</b>	<b>Total Patrimonio</b>	<b>% de participacion</b>
Soc.Agric. E Ind. San Carlos S.A.	677,042	\$ 677,042.00	\$ 105,000,000.00	0.64%
Isaias Bucaram de Abbud Elizabeth	286,442	\$ 286,442.00	\$ 55,000,000.00	0.52%
<b>Total</b>	<b>963,484</b>	<b>\$ 963,484.00</b>	<b>\$ 160,000,000.00</b>	

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 2015.

Las mismas generaron ingresos por dividendos percibidos en el 2015 por \$59,218.61 y en el 2014 \$130,200.

#### **7. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO**

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

<b>Cuentas:</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Terreno	129,816.00	110,592.00
Edificaciones	286,667.14	209,662.20
Vehiculos	-	24,290.00
(-) Dep. Acumulada	(70,877.44)	(69,343.22)
<b>Total</b>	<b>345,605.70</b>	<b>275,200.98</b>

Durante el año 2015 y 2014, el movimiento de las adiciones y la depreciación fueron como detallamos a continuación:

## **BIENES RAICES Y MUEBLES S.A.**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015**

---

#### **7. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO Continuación:**

<b>Cuentas:</b>	<b>Saldo a Dic. 31, 2014</b>	<b>Adiciones y/o Dep.</b>	<b>Saldo a Dic. 31, 2015</b>
Terreno	110,592.00	19,224.00	129,816.00
Edificaciones	209,662.20	77,004.94	286,667.14
Vehiculos	24,290.00	(24,290.00)	-
(-) Dep. Acumulada	(69,343.22)	(1,534.22)	(70,877.44)
<b>Total</b>	<b>275,200.98</b>	<b>70,404.72</b>	<b>345,605.70</b>

Al finalizar el año 2015 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 2015 la entidad resolvió ajustar a su valor razonable los terrenos y las edificaciones, registrando un incremento por revaluación de \$96,228.94, generando un pasivo por impuesto diferido del 22% por \$21,170.37. 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.

#### **8. OTROS ACTIVOS**

Corresponden a seguros de las instalaciones pagados por anticipado, los mismos que se van devengando a resultados de forma mensual.

#### **9. PROVEEDORES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR:**

Al 31 de diciembre del 2015 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. El valor reflejado corresponde a proveedores de servicios básicos.

Al cierre del 2015 el saldo de proveedores corresponde a los valores pendientes de pago, en promedio de 30 días de plazo.

## **BIENES RAICES Y MUEBLES S.A.**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015**

---

#### **10. BENEFICIOS A EMPLEADOS**

Al final del año 2015 y 2014 corresponden a las provisiones sociales y provisiones que se mantienen con los empleados:

<b>Cuentas:</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Decimo Tercer sueldo	966.67	-
Participacion de Utilidades	14,598.97	9,555.42
Aportes al IESS y Fondos de Reserva	194.40	172.00
<b>Total</b>	<b>15,760.04</b>	<b>9,727.42</b>

#### **11. CAPITAL SOCIAL**

Al 31 de diciembre del 2015 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:

<b>Nombre</b>	<b>Numero de acciones</b>	<b>(US Dólares)</b>	<b>% de participacion</b>
Abbud Dumani 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%
<b>Total</b>	<b>25,000</b>	<b>\$ 1,000.00</b>	<b>100.00%</b>

Al 31 de diciembre del 2014, la Compañía ha cumplido con lo establecido en la Resolución No. NAC-DGERCGC12-00777 del Servicio de Rentas Internas, publicada en el Registro Oficial No. 855 de diciembre 20 del 2013, Reformada parcialmente por la Resolución No. NAC-DGERCGC13-00059 publicada en el Tercer Suplemento del Registro Oficial No. 892 de febrero 15 del 2014, que establece la obligación de los sujetos pasivos inscritos en el Registro Único de Contribuyentes (RUC) como sociedades, de presentar el "Anexo de Accionistas, Participes, Socios, Miembros de Directorio y Administradores" de la Compañía. La referida información fue proporcionada por la Compañía al SRI en enero 19 del 2016 por el ejercicio fiscal 2015 y en enero 29 del 2015 por el ejercicio fiscal 2014.

## **BIENES RAICES Y MUEBLES S.A.**

### **NOTAS ALOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015**

---

#### **12. RESERVAS**

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014 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.

#### **13. RESULTADOS ACUMULADOS**

Un resumen de las utilidades retenidas se presenta a continuación:

<b>Cuentas:</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Utilidades acumuladas al inicio	373,601.43	245,927.94
Resul. Provenientes de adopción NIIF por primera vez	395,035.58	395,035.58
Reserva de capital	19,668.63	19,668.63
Ajustes de periodos anteriores	-	-
<b>Total</b>	<b>788,305.64</b>	<b>660,632.15</b>

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 SC.ICI.CPAIFRS.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 (2013) 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 2015 y 2014.

#### **14. RESULTADO DEL EJERCICIO**

Un resumen de los resultados del año 2014 se presenta a continuación:

## **BIENES RAICES Y MUEBLES S.A.**

### **NOTAS ALOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015**

---

#### **14. RESULTADO DEL EJERCICIO: Continuación**

<b>Cuentas:</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Ingresos ordinarios	55,229	113,107
Otros ingresos	59,283	130,200
<b>Total Ingresos</b>	<b>114,513</b>	<b>243,307</b>
Costo de ventas	-	-
Costos de distribución	-	-
Gastos de administración	(68,499)	(61,089)
Otros egresos	(625)	-
Costo financiero	(81)	-
<b>Total Egresos</b>	<b>(69,204)</b>	<b>(61,089)</b>
Ganancia antes de impuestos	45,308	182,218
Participación a trabajadores	(6,796)	(9,555)
Impuesto a la renta causado*	(7,278)	(24,444)
<b>Utilidad (Pérdida) Neta del ejercicio</b>	<b>31,234</b>	<b>148,219</b>

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 2014, 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 2014 la empresa generó un impuesto a la renta mayor que el anticipo determinado, por lo tanto, el impuesto a la renta del 2014 corresponde al reflejado según la contabilidad.

En el 2015 la empresa generó un impuesto a la renta menor que el anticipo determinado, por lo tanto, el impuesto a la renta del 2015 corresponde al anticipo mínimo en base al art. 41 de la ley de régimen tributario interno.

## **BIENES RAICES Y MUEBLES S.A.**

### **NOTAS ALOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015**

---

#### **15. INGRESOS ORDINARIOS**

El detalle de los principales ingresos generados en el 2014 se presenta a continuación:

<b>Cuentas:</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Ingresos por arrendamiento	55,229.25	55,819.00
Dividendos recibidos	59,218.61	187,488.27
Otros	64.65	-
<b>Total ingresos</b>	<b>114,512.51</b>	<b>243,307.27</b>

La entidad reporto en su declaración de impuesto a la renta, dividendos exentos por \$130,200 al 2014, mientras que en el 2015 la totalidad de los mismos fueron reportados exentos.

#### **16. COSTOS Y GASTOS DE OPERACION**

El detalle de los costos y gastos incurridos en el 2015 y 2014 es como sigue:

<b>Cuentas:</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Salarios y beneficios a empleados	13,982.87	12,706.40
Gastos por depreciación y amortización	10,483.11	15,341.11
Deterioro del valor de propiedades, planta y equipo		
Otros costos		
Otros gastos	44,657.59	33,041.47
Costos Financieros	80.79	-
Participacion en las ganancias de las asociadas		
<b>Total costos y gastos</b>	<b>69,204.36</b>	<b>61,088.98</b>

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

#### **17. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS**

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, los principales saldos y transacciones con partes relacionadas están constituidas como sigue:

## **BIENES RAICES Y MUEBLES S.A.**

### **NOTAS ALOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015**

---

#### **17. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS: Continuación**

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
<b>Activos:</b>		
<b><u>Cuentas por cobrar:</u></b>		
Empresas relacionadas		
Agricola Industrial Carmela S.A.	-	18,458.72
Pesaco S.A.	5,551.36	
<b>Total</b>	<b>5,551.36</b>	<b>18,458.72</b>
<b>Pasivos:</b>		
<b><u>Cuentas por pagar</u></b>		
Accionistas		
Elizabeth Isaias	340,171.86	388,071.86
<b>Total</b>	<b>340,171.86</b>	<b>388,071.86</b>

El saldo por cancelar a Elizabeth Isaias no genera intereses ni tiene fecha de vencimiento específico.

#### **18. REVELACIONES DISPUESTAS POR SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS**

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 periodos que están sujetos a revisión fiscal son desde el año 2011 hasta el 2014, puesto que desde el 2010 hacia periodos 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 2014

Saldos y transacciones con partes relacionadas. - reportadas en las notas 4, 9 y 17.

Cumplimiento de medidas correctivas de control interno. - Durante el año 2014, hemos dado cumplimiento a las principales recomendaciones para superar las observaciones de control interno.

## **BIENES RAICES Y MUEBLES S.A.**

### **NOTAS ALOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015**

---

#### **18. REVELACIONES DISPUESTAS POR SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS:Continuación**

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.

#### **19. UNIDAD DE ANALISIS FINANCIERO (UAF)**

En observancia a la Resolución No. UAF-DG-2013-0035, publicada en el Registro Oficial No. 710 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 hasta la fecha de emisión del presente informe (mayo 30 del 2015) no 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.

#### **20. HECHOS OCURRIDOS DESPUES DEL PERIODO SOBRE EL QUE SE INFORMA.**

Entre diciembre 31 del 2015 (fecha de cierre de los estados financieros) y abril 12 del 2016 (fecha de culminación de la auditoría), no han existido eventos importantes que revelar y que pudieran alterar o modificar los estados financieros adjuntos.

#### **21. 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 2016.

---