

## **SOCIEDAD ECUATORIANA DE BIENES RAICES SA**

### **ESTADOS FINANCIEROS**

NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS (Expresado en Dólares Americanos)

#### **INFORMACION GENERAL**

La Compañía **SOCIEDAD ECUATORIANA DE BIENES RAICES SA** quedo constituida el 24 de Noviembre de 1965, mediante Resolución 3187 con número de expediente # 4321

La Compañía de **SOCIEDAD ECUATORIANA DE BIENES RAICES SA** tiene como actividad principal la "la compra y venta de bienes raíces y administración de los mismos."

Es una sociedad anónima y no pertenece a ningún grupo empresarial. La Empresa esta domiciliada en la Parroquia Tarquí Urdesa Central cuarto peatonal 105 y Av. Las aguas

#### **MONEDA FUNCIONAL**

La unidad monetaria manejada por la Compañía es la vigente del medio que se desenvuelve en este mercado que es el Dólar de los Estados Unidos de Norteamérica.

#### **PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES**

A continuación se detallan las principales políticas contables que la Sociedad estima con la información que dispone, serán utilizadas para la Preparación de sus Estados Financieros bajo NIFF, estas conclusiones tienen el carácter de preliminar, por lo cual podrían ser modificadas:

#### **PERIODO CONTABLE.-**

La Compañía tiene definido efectuar un corte de sus cuentas, preparar y difundir Estados Financieros de propósito general una vez al año, al 31 de Diciembre

#### **EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO**

Para propósito de estado de Flujo de Efectivo, los ingresos que la Sociedad genere es por su única actividad que son la **compra y venta de bienes raíces y administración de los mismos**. La sección 11 de NIFF para Pymes que habla de los instrumentos Financieros y los cuales indica que tiene que cumplir ciertos parámetros si está dentro de las condiciones como se indica el párrafo 11.8 de esta sección, lo cual indica que el **EFFECTIVO** si es un instrumento financiero básico y será tratado de acuerdo a las condiciones planteadas en la sección 11 de la NIFF para PYMES la cual se la medirá a su valor de costo inicial es de al precio de la transacción.

Las cuentas que intervendrán en este rubro serán las cuentas:

**Banco.-** Que será una entidad local de la cual se maneja una cuenta que es necesaria para nuestras operaciones mercantiles.

Caja.- Generado por las ventas en efectivo

### **CUENTAS POR COBRAR**

De acuerdo a la sección 11 de las NIFF para Pymes que habla sobre los instrumentos financieros Básicos como lo son los Activos y Pasivos Financieros, un instrumento de deuda debe reconocerse solo cuando se convierta en una parte según las cláusulas contractuales del documento.

Se clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: a valor razonable con cambios en resultados, préstamos y cuentas por cobrar, activos financieros mantenidos hasta su vencimiento y disponibles para la venta. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los activos financieros. La administración determina la clasificación de sus activos financieros en el momento de reconocimiento inicial.

### **EXISTENCIAS**

Por ser una Compañía de Servicios de Transporte no maneja inventario de existencias.

### **PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS.**

Los Elementos de Propiedad, Plantas y Equipos están expuestos, tanto en su reconocimiento inicial como en su medición subsecuente, a su costo histórico menos la correspondiente depreciación.

Los costos posteriores (reemplazo de componentes, mejoras, ampliaciones, etc) se incluyen en el valor del activo inicial o se reconocen como un activo separado. El resto de reparaciones y mantenciones se cargan en el resultado del ejercicio en el que se incurren.

La depreciación de los activos fijos se calcula usando el método lineal para asignar sus costos a sus valores residuales sobre sus vidas útiles técnicas estimadas.

El valor residual y la vida útil de los activos se revisan, y ajustan si es necesario, en cada cierre de balance.

Las pérdidas y ganancias por la venta de activos fijos se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en el estado de resultado.

### **OBLIGACIONES LABORALES**

Los beneficios a los empleados comprenden todos los tipos de contraprestaciones que la entidad proporciona a los trabajadores, incluyendo administradores y gerentes a cambio de sus servicios

Las obligaciones laborales se contabilizan mensualmente para poder cancelar todas las obligaciones inmediatas y provisionaran mensualmente los valores pagaderos en fechas específicas como el décimo tercero, décimo cuarto, vacaciones y utilidades y en casos necesarios provisionar también cada mes.

Por el momento la Compañía cuenta con tres Empleada Administrativa y seis empleados de producción.

### **PASIVOS ESTIMACIONES Y PROVISIONES**

La entidad contabiliza provisiones para cubrir posibles contingencias, siempre que el pago sea exigible o probable y que la provisión sea cuantificable, justificable y verificable.

#### **RECONOCIMIENTO DE INGRESOS Y GASTOS**

*Ingreso:* Una entidad medirá los ingresos de actividades ordinarias al valor razonable de la contraprestación recibido o por recibir, tiene en cuenta el importe de cualesquiera descuentos comerciales, descuentos por pronto pago y rebajas por volumen de ventas.

*Gasto:* De acuerdo con la base contable de acumulación (o devengo) , los efectos de las transacciones y demás sucesos se reconocen cuando ocurren (y no cuando se recibe o paga dinero o su equivalente). Asimismo se registran en los libros contables y se informa sobre ellos en los estados financieros de los periodos con los cuales se relacionan.

#### **CAPITAL SOCIAL**

El capital social está representado por acciones ordinarias.

### **INFORMACION A REVELAR**

#### **ESTADO DE SITUACION FINANCIERA**

##### **ACTIVO**

##### **EFFECTIVO EQUIVALENTE DE EFFECTIVO**

31 de Diciembre del 2016

CAJA - BANCOS	\$138.354,09
Crédito Tributario (Imp.Renta) \$	1.392.15
<b>TOTAL</b>	<b>\$ 139.746.24</b>

El dinero en nuestra cuenta corresponde a nuestra actividad operativa de Administración de bienes inmuebles.

##### **ACTIVO NO CORRIENTE**

Terrenos	\$ 75.717,30
Edificios	\$176.673,70
(-) Deprec. Acumul. Edif.	\$ 44.218,45
<b>TOTAL</b>	<b>\$208.172,55</b>

## **PASIVO**

### **CUENTAS POR PAGAR**

Carlos García \$ 195,50

**TOTAL \$ 195.50**

### **PATRIMONIO**

*Capital Suscrito o asignado* \$ 800,00

CUCALON MORALES JAZMINA MARIA 200 acciones a \$1,00 c/u

LOAIZA DEL CIOppo LUIS ALBERTO 200 acciones a \$1,00 c/u

LOAIZA DEL CIOppo ROBERTO EUGENIO 200 acciones a \$1,00 c/u

LOAIZA DEL CIOppo XAVIER BERNARDO 200 acciones a \$1,00 c/u

El capital se encuentra suscrito y pagado en su totalidad, las cuales tiene un valor nominal de US\$1 (UN DÓLAR) que se realizaron el respectivo pago a la compañía en la cuenta caja general.

Aporte para Futuras Capitalizaciones \$ 330.164,82

Reserva legal \$ 400.00

Utilidades Acumuladas ejercicios Anter.\$ 2.435,42

(-) Pérdidas Acumuladas ejerc. Anter. \$ 36.196,64

Resultados Acumulador 1ra. Vez NIIF \$ 46.720,75

Utilidad del Ejercicio \$ 3.398,94

**TOTAL \$ 347.723,29**

## **ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL**

### **INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS**

Corresponde a la administración de bienes inmuebles

*Ventas Facturadas de servicios* \$ 16.714,60

**TOTAL \$ 16.714,60**

### **GASTOS**

Estos valores son los que se incurren para los pagos necesarios por la actividad de la Compañía, pago de Sueldos, Arrendamiento Mercantil, Impuestos, Gastos de Mantenimiento y Adecuación, etc.

<i>Honorarios profesionales</i>	\$ 1.066,68
<i>Depreciación de Edificio</i>	\$ 8.833,69
<i>Otros gastos</i>	\$ 1.865,76
<b>TOTAL</b>	<b>\$ 11.766,13</b>

**RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO 2016**

La Compañía obtuvo utilidad en el presente año.

<i>INGRESOS TOTALES</i>	\$ 16.714,60
<i>(-) COSTOS Y GASTOS</i>	\$ 11.766,13
<b>PERDIDA DEL EJERCICIO</b>	<b>\$ 4.948,47</b>

**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO**

El Estado de flujo demuestra de qué forma se utilizó el recurso para poder ejercer las funciones en este periodo, las cuentas que aquí se representan al único ingreso en efectivo que es por Ventas al facturar los Servicios de administración de bienes inmuebles.

**FLUJO DE EFECTIVO PROCEDENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN**

El Efectivo fue procedente de las Ventas Realizadas al 31 de Diciembre del 2016., Otros y los pagos que tuvo que incurrir para poder cumplir con nuestras actividades operativas y deberes formales como pago de impuestos, Gastos de Administración, etc

<b>COBROS PROCEDENTE DE VENTAS</b>	<b>\$ 16.714,60</b>
<b>(-)PAGOS A PROVEEDORES SUMINISTROS</b>	<b>\$ 1.066,68</b>
<b>EFFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	<b>\$ 15.647,92</b>
<b>Efectivo Al Principio del Periodo</b>	<b>\$ 126.586,89</b>

**CONCILIACION**

<b>UTILIDAD DEL EJERCICIO</b>	<b>\$ 4.948,47</b>
<b>CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS</b>	
<b>AJUSTES POR GASTO DE DEPRECIACIÓN</b>	<b>\$ 8.883,69</b>

INCREMENTO /DISMI OTRAS CTAS. POR PAGAR \$ 103.69

OTROS AJUSTES POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO \$ 1.712,07

**FLUJO DE EFECTIVO PROCEDENTES DE ACTIV. OPERACIÓN \$15.647.92**

### **ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**

Este Estado nos permite ver las diferencias del Año 2015 y en el 206

<b>CAPITAL SUSCRITO</b>	<b>\$800,00 (100%)</b>
CUCALON MORALES JAZMINA MARIA	200 acciones a \$1,00 c/u
LOAIZA DEL CIOPPPO LUIS ALBERTO	200 acciones a \$1,00 c/u
LOAIZA DEL CIOPPPO ROBERTO EUGENIO	200 acciones a \$1,00 c/u
LOAIZA DEL CIOPPPO XAVIER BERNARDO	200 acciones a \$1,00 c/u
Aporte para Futuras Capitalizaciones	\$ 330.164,82
Reserva legal	\$ 400.00
Utilidades Acumuladas ejercicios Anter.\$	2.435,42
(-)Pérdidas Acumuladas ejerc. Anter.	\$ 36.196,64
Resultados Acumulador 1ra. Vez NIIF	\$ 46.720,75
Utilidad del Ejercicio	\$ 3.398,94
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>\$ 347.723,29</b>

### **APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Los Estados Financieros bajo NIIF para Pymes fueron aprobados en la Junta de Accionistas celebrada el 6 de abril del 2017.



CPA. JAVIER PAZMIÑO ARANA

RUC: 0909159030001

REPUBLICA DEL ECUADOR  
 DIRECCIÓN GENERAL DE IDENTIFICACIÓN CIVIL  
 IDENTIFICACIÓN Y REGISTRO



CEDULA N. 090915903-0  
 CATEGORIA  
 APELLIDOS Y NOMBRES  
 ARANA JAMES  
 LUGAR Y FECHA DE NACIMIENTO  
 GUAYAS 20/05/84  
 RESERVA CUANDO LA IDENTIFICACION  
 FECHA DE VIGENCIA  
 NACIONALIDAD  
 SEXO MASCULINO  
 ESTADO CIVIL CASADO  
 JAMES  
 LOPEZ ESPINOZA



INSTRUCCION SUPERIOR  
 DIRECCION GENERAL DE IDENTIFICACION CIVIL  
 APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE  
 PASTOR JORDAN  
 APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE  
 ARANA LUCIA  
 LUGAR Y FECHA DE EMISION  
 GUAYAS 20/05/84  
 FECHA DE EXPIRACION  
 20/05/04

*(Handwritten signatures and stamps)*

CERTIFICADO DE VOTACION  
 ELECCIONES GENERALES 2017  
 2 DE ABRIL 2017



069  
 JUNTA No.

069 - 229  
 NUMERO

0909159030  
 CEDULA

PAZMIRO ARANA JAMES ROBERTO  
 APELLIDOS Y NOMBRES



GUAYAS  
 PROVINCIA  
 GUAYAS  
 CANTON  
 GARCIA MORENO  
 PARROQUIA

CIRCONSCRIPCION 3

ZONA: 1

