

INMOBILIARIA BROMELIA S.A.

**NOTAS A LOS
ESTADOS FINANCIEROS**

**POR EL AÑO TERMINADO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**

INMOBILIARIA BROMELIA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS DEL EJERCICIO 2013

Políticas contables y notas explicativas a los estados financieros para el año que termina el 31 de Diciembre de 2013, de la empresa INMOBILIARIA BROMELIA S.A.

1. INFORMACIÓN GENERAL

INMOBILIARIA BROMELIA S.A. es una Sociedad Anónima, está legalmente constituida en la República del Ecuador desde el 7 de Marzo de 1989. El domicilio de su sede social es en el cantón Guayaquil, provincia del Guayas, ubicada en la calle 9 de Octubre 1904 y la calle, Edificio "Florida", piso 10, su número de RUC es 0990977445001, su actividad principal es compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

El plazo de duración de la compañía es de cincuenta años a partir de la fecha de inscripción en el Registro Mercantil.

Actualmente la compañía mantiene un capital social de 800,00 dólares.

2. BASES DE ELABORACIÓN

Estos estados financieros se han elaborado de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad. Están presentados en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, que es la moneda funcional de la compañía.

La presentación de los estados financieros de acuerdo con la NIIF para las PYMES exige la determinación y la aplicación consistente de políticas contables a transacciones y hechos. Las políticas contables más importantes del grupo se establecen en la nota 3.

En algunos casos, es necesario emplear estimaciones y otros juicios profesionales para aplicar las políticas contables de la compañía. Los juicios que la gerencia haya efectuado en el proceso de aplicar las políticas contables y que tengan la mayor relevancia sobre los importes reconocidos en los estados financieros se establecen en la nota 4.

3. POLÍTICAS CONTABLES

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de los presentes estados financieros. Estas políticas han sido diseñadas tal como lo requieren las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas empresas vigentes desde el año 2009 y las vigentes que fueron aplicadas de manera uniforme a los ejercicios comparados que se presentan en estos estados financieros.

3.1 Presentación de Estados Financieros:

El Estado de Situación Financiera, será presentado clasificando los Activos y Pasivos en corrientes y no corrientes. Dentro del Activo no corriente se hará la sub-clasificación de acuerdo a los grupos que señala la NIIF PYMES.

El Estado de Resultados se presentará de acuerdo a un solo enfoque por lo que se denominará Estado de Resultados Integral y se ordenará de acuerdo a la naturaleza de los gastos.

El Estado de Flujo del Efectivo se presentará por el método directo, clasificando las actividades de operación, inversión y financiamiento respectivamente.

El Estado de cambios en el patrimonio se presentará de forma horizontal de acuerdo al modelo sugerido por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

3.2 Período contable

Los presentes estados financieros de INMOBILIARIA BROMELIA S.A. corresponden al período comprendido entre el 1 de enero y 31 de diciembre de 2013, comparado con igual periodo del año anterior y 1 de enero y 31 de diciembre de 2012.

3.3 Estimaciones y juicios contables

La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF para las PYMES requiere el uso de ciertas estimaciones contables. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Sociedad. En los presentes estados financieros la Sociedad ha utilizado estimaciones para valorar y registrar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos. Estas estimaciones se realizan en función de la mejor información disponible sobre los hechos analizados.

En cualquier caso, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas en los próximos ejercicios, lo que se realizaría en su caso, de forma prospectiva.

3.4 Efectivo y equivalentes al efectivo

El efectivo y los equivalentes del efectivo se contabilizan en el estado de situación financiera a su costo. Comprenden efectivo disponible, depósitos bancarios a la vista, otro efectivo a corto plazo, inversiones de alta liquidez con vencimientos a tres meses o menos.

3.5 Cuentas y Documentos por Cobrar Comerciales

De acuerdo a las NIIF para PYMES las cuentas y documentos por cobrar forman parte de los instrumentos financieros básicos. Esta categoría comprende principalmente los créditos o cuentas y documentos por cobrar otorgados a clientes. Inicialmente se registran al precio de la transacción excepto si el acuerdo comprende una transacción con financiación. Luego de su reconocimiento inicial, se registran a su costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. Inmobiliaria

Bromelia S. A. en el ejercicio económico correspondiente al año 2013 no tiene cuentas y documentos por cobrar a sus clientes que son sus arrendatarios.

3.6 Propiedades, muebles y equipos

a) El rubro de Propiedades, Planta y Equipo se presenta al costo neto de la depreciación acumulada y del deterioro acumulado del valor de activos de larga duración.

El costo histórico de adquisición incluye los gastos que son directamente atribuibles a la adquisición de los activos. Los costos de mantenimiento y reparación se cargan a resultados, toda renovación y mejora significativa se capitaliza únicamente cuando es probable que se produzcan beneficios económicos futuros que excedan el rendimiento estándar originalmente evaluado para el activo. Los terrenos no se deprecian. La depreciación de los activos se calcula siguiendo el método de línea recta.

La vida útil y el método de depreciación seleccionados son revisados y ajustados si fuera necesario, cuando exista algún indicio para asegurar que el método y el período de la depreciación sean consistentes con el beneficio económico y las expectativas de vida de las partidas de Propiedades, Planta y Equipo.

Si existieren obras en curso en construcción se registran al costo. Esto incluye el costo de construcción y otros costos directos. Las construcciones no se deprecian hasta que los activos relevantes se terminen y estén operativos.

Cuando se vendan o retiren los activos, se elimina su costo y depreciación y deterioro acumulados, y cualquier ganancia o pérdida que resulte de su disposición se incluye en el Estado de Resultado Integral.

b) En la aplicación de la adopción por primera vez (sección 35) la compañía utilizó la exención de costo atribuido en la fecha de revaluación al preparar sus primeros estados financieros conforme a esta NIIF y optó por medir sus Edificios clasificados como Propiedad, Planta y Equipo en la fecha de transición a esta NIIF por su valor razonable, y utilizó este valor razonable como el costo atribuido en la fecha de transición.

La compañía realizó un ajuste en la vida útil de los inmuebles, estimando una vida útil de 40 años para este tipo de activo quedándoles por depreciar 20 años y 10 para los muebles y enseres.

Inmobiliaria Bromelia en el año 2013 adquirió una Suite No. 201 en el segundo nivel del edificio Samborondón Plaza, ubicado en la manzana CC-DOS, del Parque Comercial "Los Arcos" de la Parroquia Entre Ríos, Cantón Samborondón, Provincia del Guayas.

c) Por un error en los formularios del Servicio de Rentas Internas y de la Superintendencia de Compañías, no se desglosó de la Cuenta Inmuebles los valores correspondientes a Terrenos que al 31 de Diciembre del 2012 asciende a US \$ 188.073,80 y el valor de las edificaciones a

US \$ 186.416,44 que hacen un total de US \$ 374.490,24 valor que consta como Inmuebles en las antes mencionadas declaraciones.

c) Como consecuencia del error anteriormente señalado en el literal b) se depreció los edificios por un valor de US \$ 18.773,77 en vez de US \$ 9.370,08 dando lugar a una diferencia de US \$ 9.403,69, en la contabilidad y se elaboró el estado de situación financiera conforme al disposiciones de la NIC 8.

Efecto de la Aplicación de la NIIF para Pymes

En cumplimiento a las resoluciones de la Superintendencia de Compañías del Ecuador INMOBILIARIA BROMELIA S.A. ha preparado sus estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas desde el 1 de enero del 2012.

a) EFECTO EN EL PATRIMONIO

El ejercicio económico 2012 fue el primer ejercicio en el que INMOBILIARIA BROMELIA S.A., presenta sus estados financieros conforme a NIIF. Los últimos estados financieros presentados de acuerdo a Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), fueron las correspondientes al año terminado el 31 de diciembre del 2011, por lo que la fecha de transición a las NIIF fue el 1 de enero del 2011.

La Adopción por primera vez de las NIIF para PYMES originó un efecto neto en el año de transición de **§ 224.525,33**:

b) IMPUESTOS A LAS GANANCIAS (SECCIÓN 29)

La empresa en base a las diferencias temporarias imponibles originadas en la aplicación de la Sección 35:10 en la primera aplicación de las NIIF de la Propiedad Planta y Equipo reconoció un Pasivo por impuesto diferido generado en el período de transición por la diferencia entre la base fiscal vigente y la base contable de los Edificios.

El 19 de Junio del 2012 mediante el Decreto Ejecutivo No. 1180 publicado en el Registro Oficial No. 727 del 19 de Junio del 2012 en el considerando el señor Presidente de la República manifiesta:

"Que, por otro lado, en el Ecuador ya se están implementando las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" y, para que su aplicación no perjudique a los ecuatorianos, resulta necesario reformar el Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno;

En ejercicio de la atribución que le confiere el número 13 del Artículo 147 de la Constitución de la República, y el Artículo 7 del Código Tributario, Decreta:

Artículo 3.- Suprímase la letra f) del número 6 del Artículo 28 del Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno.

Literal f) del artículo 28 del Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno, derogado:

" Cuando un contribuyente haya procedido al reavalúo de activos fijos, podrá continuar depreciando únicamente el valor residual. Si es así un nuevo valor a activos completamente depreciados, no se podrá volverlos a depreciar. En el caso de venta de **bienes revaluados** se considerará como ingreso gravable la diferencia entre el precio de venta y el valor residual **sin considerar el reavalúo.**"

El Código Tributario en el artículo 11 dispone:

Art. 11.- Vigencia de la Ley.- Las leyes tributarias, sus reglamentos y las circulares de carácter general, regirán en todo el territorio nacional, en sus aguas y espacio aéreo jurisdiccional o en una parte de ellos, desde el día siguiente al de su publicación en el Registro Oficial, salvo que establezcan fechas especiales de vigencia posteriores a esa publicación. Sin embargo, las normas que se refieran a tributos cuya determinación o liquidación **deban realizarse por períodos anuales**, como acto meramente declarativo, **se aplicarán desde el primer día del siguiente año calendario**, y, desde el primer día del mes siguiente, cuando se trate de períodos menores.

Los Ajustes por la revaluación como costo atribuido al aplicar por primera vez la NIIF para PYMES en el ejercicio económico del año 2012 generaron un pasivo por impuesto diferido originado por las diferencias temporarias imponibles debido a las diferencias entre la base fiscal y la base contable de la cuenta Propiedad, Planta y Equipo revaluada como costo atribuido.

En el año 2012 conforme la normativa fiscal vigente los gastos por depreciación de la revaluación de edificios **no son deducible** y se consignó en la conciliación tributaria de la declaración del impuesto a la renta del año 2.012 dichos gastos como no deducibles. En el año 2013 al entrar en vigencia la derogación del literal f del artículo 28 del Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno, no existe diferencia temporal porque la base contable y la base fiscal de la Propiedad, Planta y Equipo revaluada como costo atribuido es la misma, consecuentemente no existe pasivo diferido, razón por la cual se aplica la NIC 8 enjugando el valor de Pasivo Diferido a la cuenta otros Superavit por Revaluación.

3.7 Provisión para cuentas incobrables

La provisión para cuentas de cobranza dudosa se establece si existe evidencia objetiva de que la compañía no podrá recuperar los montos de las deudas de acuerdo con los términos originales de la venta. Para tal efecto, la administración de la compañía evalúa periódicamente la suficiencia de dicha provisión a través del análisis de antigüedad de las cuentas por cobrar, establecido en base a las estadísticas de cobrabilidad que mantiene la compañía. La provisión para cuentas de cobranza dudosa se registra con cargo a resultados del ejercicio en que se determine su necesidad.

La compañía no hizo la provisión para cuentas incobrables porque todos sus inquilinos le pagan cumplidamente.

3.8 Cuentas Anticipo Clientes

Comprende los depósitos que los inquilinos entregan a la compañía como garantía del bien que le alquila.

3.9 Cuentas y Documentos por Pagar Comerciales

Comprende principalmente los créditos o cuentas por pagar adeudados a Proveedores y los. Se presentan en el Pasivo corriente con excepción de aquellos con vencimiento superior a doce meses desde la fecha de cierre de los estados financieros, los cuales son presentados en el activo no corriente. Se registran a su valor nominar debido a que los plazos son generalmente hasta 90 días.

3.10 Cuentas por pagar relacionados

Son los préstamos entregados por la señora Rina Bruno de Martínez Gerente General y representante legal de la compañía que asciende a la suma de US \$ 78.000,00, préstamos que han sido aprobados por la Junta General de compañía BROMELIA S. A. conforme las disposiciones de la Intendencia de Compañías.

3.11 Ingresos, Costos y Gastos

Los ingresos por alquiler de bienes inmuebles y el costo relacionado son reconocidos en los resultados del ejercicio en que se realizó el alquiler.

Los otros ingresos por arriendos, costos y gastos se reconocen a medida que se devengan y se registran en los períodos con los cuales se relacionan.

3.12 Impuesto a la renta

El gasto por impuesto a la renta del período comprende el impuesto a la renta corriente por pagar. El impuesto se reconoce en el Estado de Resultados Integrales.

La compañía determinó el cargo por impuesto a la renta corriente sobre la base de la Ley Orgánica de Régimen Tributario interno y su reglamento, y de las leyes tributarias promulgadas o sustancialmente promulgadas a la fecha del Estado de Situación Financiera de la Sociedad. La compañía evalúa periódicamente la posición asumida en las declaraciones de impuestos respecto de situaciones en las que las leyes tributarias son objeto de interpretación.

El impuesto a la renta tiene una tarifa impositiva del 22% sobre su base imponible y se la carga a los resultados del año.

3.13 Distribución de Dividendos

La distribución de dividendos para los accionistas de la Compañía se reconoce como un pasivo en los estados financieros INMOBILIARIA BROMELIA S.A. en el período en el cual los accionistas aprueban dichos dividendos.

3.14 Utilidad neta por acción

La utilidad neta por acción se calcula dividiendo la utilidad neta para el total de las acciones suscritas y pagadas.

4. DETALLE DE PARTIDAS REGISTRADAS EN LOS ESTADOS FINANCIEROS

4.1 EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

La composición del rubro al 31 de Diciembre de 2013, 31 de diciembre 2012 es la siguiente:

Clases de Efectivo y Equivalentes al Efectivo	31-12-2013	31-12-2012
Caja-Bancos	1.936,38	409,40
Total Efectivo y Equivalentes al Efectivo	1.936,38	409,40

4.2 ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

La composición del rubro al 31 de Diciembre de 2012, al 31 de diciembre 2013 es la siguiente:

ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	31-12-2013	31-12-2012
CRÉDITO TRIBUTARIO: RETENCIÓN EN LA FUENTE	8.078,27	6.515,38
TOTAL	8.078,27	6.515,38

4.3 PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

La composición del rubro al 31 de Diciembre de 2012, 31 de diciembre 2011 es la siguiente:

PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO, NETO	31-12-2013	31-12-2012
INMUEBLES		
EDIFICIOS	260.010,81	
TERRENOS	192.479,43	374.490,24
CONSTRUCCIONES EN PROCESO	5.702,37	
MUEBLES Y ENSERES	15.153,29	3.520,70
(-)DEPRECIACIÓN ACUMULADA	-25.428,63	-24.830,06
TOTAL	447.917,27	353.180,88

4.4 CUENTAS POR PAGAR

La composición del rubro al 31 de Diciembre de 2013, 31 de diciembre 2012 es la siguiente:

Cuentas por Pagar	31-12-2013	31-12-2012
PROVEEDORES LOCALES	9.600,00	8.000,00
CTAS. POR PAGAR	480,00	618,20
TOTAL	10.080,00	8.618,20

4.5 OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

La composición del rubro al 31 de Diciembre de 2013, 31 de diciembre 2012 es la siguiente:

Otras Obligaciones Corrientes	31-12-2013	31-12-2012
Impuesto a la renta por pagar del ejercicio	4.678,09	2.405,11
TOTAL	4.678,09	2.405,11

4.6 RESULTADO DEL EJERCICIO

Este rubro al 31 de Diciembre del 2013 es de \$ 11.069,24.

4.7 IMPUESTO A LA RENTA

De acuerdo a lo manifestado en el artículo 37 de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y en concordancia con el artículo 47 de su Reglamento las sociedades constituidas en el Ecuador, están sujetas a la tarifa impositiva del 22% sobre su base imponible.

A partir del año 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado, el cual resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles, en la parte que exceda al valor de las retenciones que le hayan sido practicadas al contribuyente en el año anterior al de su pago.

Las declaraciones de impuestos que son susceptibles de revisión por las autoridades tributarias corresponden a los años 2009 al 2013. La composición del rubro al 31 de Diciembre de 2013, 31 de diciembre 2012 es la siguiente:

	2013	2012
UTILIDAD DEL EJERCICIO	11.069,24	- 4.488,44
(-) 15% PARTICIPACIÓN A TRABAJADORES	-	-
(+) GASTOS NO DEDUCIBLES LOCALES	10.194,82	-
(+) GASTOS NO DEDUCIBLES POR AJUSTES NIIF	14.945,46	-
UTILIDAD GRAVABLE	21.264,06	10.457,02
TOTAL IMPUESTO CAUSADO	4.678,04	2.405,11

4.8 INGRESOS

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012 los ingresos se presentaron de la siguiente manera:

\$ 49.600,00 en el 2013 y \$ 50.000,00 en el 2012.

4.9 GASTOS DE OPERACION

La composición del rubro al 31 de Diciembre de 2013 ascienden a US \$ 38.530,76 y al 31 de diciembre 2012 eran de US \$ 54.488,44.

5. EXPOSICION A LOS RIESGOS

La Compañía se encuentra expuesta a los riesgos de crédito, liquidez y capital, la Administración revela que estos riesgos son bajos por estar debidamente controlados y en otros casos por no ser aplicable a la Compañía en su totalidad como se indica a continuación:

5.1 Riesgo de crédito.- La Compañía tiene un óptimo nivel de liquidez, sus operaciones le otorgan suficiente capacidad de financiación. La evaluación del riesgo de crédito y la capacidad de pago de nuestros clientes es continua, y se realiza sobre la condición financiera específica de los mismos.

5.2 Riesgo de liquidez - La Compañía administra en forma adecuada su liquidez en proporción al nivel de sus operaciones realizadas. El riesgo de liquidez se gestiona, manteniendo reservas en

efectivo depositadas en instituciones financieras de primer orden, monitoreando continuamente los flujos efectivos proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

5.3 Riesgo de capital - La Compañía gestiona su capital para asegurar un nivel apropiado de operaciones y su capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que maximizan el rendimiento a sus accionistas a través de la optimización de los saldos de deuda con proveedores y patrimonio.

6. SITUACION TRIBUTARIA

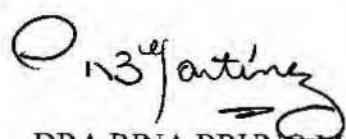
La empresa no ha sido auditada por el Servicio de Rentas Internas.

7. CONTINGENTES

INMOBILIARIA BROMELIA S.A. a la fecha de cierre de los Estados Financieros del 2013 y 2012 no mantiene activos ni pasivos contingentes.

8. HECHOS POSTERIORES

A la fecha de emisión de estos estados financieros, no existen hechos posteriores que afecten significativamente a los mismos.



DRA. RINA BRUNO MORENO
GERENTE GENERAL



Gerardo S. Pérez Yáñez
CONTADOR