

INMOBILIARIA BRAVO VERA, INBRAVE S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CORRESPONDIENTES AL 01 DE ENERO DEL 2012 Y 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

El presente documento contiene las principales Políticas Contables y las Notas a los Estados Financieros de INBRAVE S.A. en cumplimiento de lo que dictan las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF y la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

INDICE

NOTA 1 - ACTIVIDAD DE LA SOCIEDAD Y ENTORNO.....	3
NOTA 2 - BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS Y CRITERIOS CONTABLES APLICADOS.....	3
2.1 INFORMACIÓN PRESENTADA	3
2.2 PERÍODO CONTABLE.....	4
2.3 BASES DE PREPARACIÓN.....	4
2.4 POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS.....	4
2.4.1 MONEDA FUNCIONAL Y MONEDA DE PRESENTACIÓN	4
2.4.2 EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO.....	5
2.4.3.1 CUENTAS POR COBRAR CLIENTES.....	5
2.4.3.2 PRÉSTAMOS Y ANTICIPOS A EMPLEADOS	5
2.4.3.2 ESTIMACIÓN DE CUENTAS INCOBRABLES	5
2.4.5 SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS.....	6
2.4.6 ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	6
2.4.7 PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO	6
2.4.8 CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR.....	7
2.4.9 OBLIGACIONES BANCARIAS	8
2.4.10 RECONOCIMIENTO DE INGRESOS.....	8
2.4.11 RECONOCIMIENTO DEL GASTOS Y COSTOS.....	8
NOTA 3 - AJUSTES POR TRANSICIÓN	8
3.1 CONCILIACIÓN DEL PATRIMONIO AL 1 DE ENERO DE 2011 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2011 (FECHA DE TRANSICIÓN A NIIF).....	10
REVALORIZACION COMO COSTO ATRIBUIDO DE PPE (TERRENO Y EDIFICIOS)	11
BAJA DEPRECIACION NEC Y REGISTRO DEPRECIACION NIIF PARA EDIFICIO	11
NOTA 4 PRINCIPALES CUENTAS	14
4.1 ACTIVO CORRIENTE	14
10101 EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO.....	14
10102 ACTIVOS FINANCIEROS.....	14
10104 SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS.....	15

10105	ACTIVO POR IMPUESTOS CORRIENTES.....	15
4.2	ACTIVO NO CORRRIENTE	16
10201	PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO.....	16
4.3	PASIVO CORRIENTE	17
20103	CUENTAS COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR	17
20107	OTRAS OBLIGACIONES	18
4.4	PASIVO NO CORRIENTE.....	19
20204	CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS / RELACIONADAS.....	19
4.4	PATRIMONIO.....	19
301	CAPITAL.....	19
304	RESULTADOS ACUMULADOS.....	20
305	RESULTADOS DEL EJERCICIO	20

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CORRESPONDIENTES AL 31 DE
DICIEMBRE DE
2012 Y 01 DE ENERO DE 2012**

NOTA 1 - ACTIVIDAD DE LA SOCIEDAD Y ENTORNO

INMOBILIARIA BRAVO VERA INBRAVE S.A. Es una empresa ecuatoriana que fue constituida el 9 de enero de 1992. Tiene un capital suscrito de dos mil trescientos treinta y nueve con veinte centavos de dólares americanos dividido en acciones de un dólar cada una.

La oficina de **INMOBILIARIA BRAVO VERA INBRAVE S.A.** está ubicada en la provincia del Guayas en la ciudad de Guayaquil, ciudadela Adace calle A y tercera. Esta sociedad se encuentra representada por el señor Byron Bravo Vera como gerente general y el señor Ronald Stuart Bravo Vera como presidente.

La empresa es tenedora de varias propiedades inmuebles, algunas de las cuales, se arriendan a empresas relacionadas con el grupo del principal accionista. Sus operaciones administrativas se realizan en la ciudad de Guayaquil y los inmuebles (terrenos, galpones y haciendas) se encuentran en distintos puntos como: Samborondón, Nobol, Quito.

HECHOS IMPORTANTES

La compañía adquirió acciones de la empresa "INPAECSA" de la cual INBRAVE S.A. se convirtió en controladora, ya que posee el 96% de participación, para lo cual transfirió el inmueble conocido como "La Reforma" ubicado en el cantón Babahoyo, Provincia de Los Ríos, el mismo que cuenta con 16,5 hectáreas, y adquirido en el 2007 a Filanbanco en Liquidación.

BASES LEGALES

A la fecha de este informe la Compañía se rige por la Ley de Compañías, Código de Trabajo, Código de Comercio, Ley Régimen Tributario Interno, Código Civil, y demás Leyes Ecuatorianas, Constitución y Mandatos Constituyentes, así como sus Estatutos Sociales.

**NOTA 2 - BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS Y
CRITERIOS CONTABLES APLICADOS**

2.1 INFORMACIÓN PRESENTADA

Las fechas asociadas del proceso de convergencia a las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF que afectan a la compañía son: el ejercicio comenzado el 1 de enero de 2010 fecha de transición y el 1 de enero de 2011 fecha de convergencia, a las

Normas Internacionales de la Información Financiera. A partir del ejercicio 2011, se presenta la información financiera bajo NIIF comparativa con el ejercicio 2010, incluyendo en una nota explicativa a los Estados Financieros, una declaración explícita y sin reservas de cumplimiento con las Normas Internacionales de Información Financiera.

2.2 PERÍODO CONTABLE

Los presentes Estados Financieros cubren los siguientes períodos:

Estados de Situación Financiera: Por los períodos terminados al 31 de diciembre del 2012.

Estados de Resultados Integrales y Estados de Flujos de Efectivo: Por el período comprendido del 01 de enero del 2011 al 31 de diciembre del 2012.

Estados de Cambios en el Patrimonio Neto: Saldos y movimientos al 31 de diciembre del 2012.

2.3 BASES DE PREPARACIÓN

Los Estados Financieros de la compañía correspondientes al período terminado al 31 de diciembre del 2012 han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el International Accounting Standards Board (en adelante "IASB").

Estos Estados Financieros reflejan la situación financiera de **INMOBILIARIA BRAVO VERA INBRAVE S.A.** al 31 de diciembre del 2012, los resultados de las operaciones, los cambios en el patrimonio neto y los flujos de efectivo por el período terminado en esa fecha, los cuales fueron aprobados por la Junta General de Accionista en sesión celebrada con fecha 30 de abril del 2013.

Los presentes Estados Financieros han sido preparados a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la compañía.

2.4 POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Los Estados Financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto los activos y pasivos financieros que se llevan al valor razonable.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de los presentes Estados Financieros. Estas políticas han sido definidas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2012, aplicadas de manera uniforme a todos los periodos que se presentan.

2.4.1 MONEDA FUNCIONAL Y MONEDA DE PRESENTACIÓN

Los Estados Financieros están presentados en dólares de los Estados Unidos de América, que es la moneda funcional y de presentación de la compañía.

2.4.2 EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

El efectivo y equivalentes al efectivo incluyen el efectivo en caja, los depósitos en entidades financieras, otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o menos.

El efectivo disponible se contabilizará a su valor nominal.

Se registrará como Bancos todos aquellos ingresos en efectivo, cheques o transferencias bancarias que obtenga la compañía como consecuencia de las operaciones diarias del negocio.

2.4.3 ACTIVOS FINANCIEROS

La compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: cuentas por cobrar clientes, préstamos a cobrar a empleados y cuentas por cobrar relacionada. 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 su reconocimiento inicial.

2.4.3.1 CUENTAS POR COBRAR CLIENTES

Las cuentas por cobrar clientes se reconocen por su valor nominal, dado el corto plazo en que se materializa la recuperación de ellas, menos la provisión por pérdidas por deterioro del valor. Se establece una provisión para pérdidas por deterioro de cuentas comerciales a cobrar cuando existe evidencia objetiva de que la compañía no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas a cobrar, ya sea a través de análisis individuales, así como análisis globales de antigüedad.

2.4.3.2 PRÉSTAMOS Y ANTICIPOS A EMPLEADOS

Los préstamos y cuentas a cobrar son activos financieros con pagos fijos o determinables entre las partes interesadas, se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del balance que se clasifican como activos no corrientes.

2.4.3.2 ESTIMACIÓN DE CUENTAS INCOBRABLES

La compañía para el año 2010, 2011 y 2012 no considera necesaria la provisión de cartera incobrable.

2.4.4 INVENTARIOS

Los inventarios están registrados al costo de adquisición. El costo se determina por el método de promedio ponderado

2.4.5 SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS

Se registrarán los seguros, arriendos, anticipos a proveedores u otro tipo de pago realizado por anticipado, y que no haya sido devengado al cierre del ejercicio económico; así como la porción corriente de los beneficios a empleados diferidos.

Los anticipos a empleados se liquidarán en el momento en que se haga efectivo el derecho a ser descontado. Estas cuentas serán manejadas en base a los procedimientos que tiene la compañía.

2.4.6 ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Se registrarán como Activos por Impuestos Corrientes todos aquellos créditos de tipo fiscal a ser utilizados en las liquidaciones de los impuestos causados en el período corriente ya sean estos por: Retenciones en la Fuente del Impuesto a la Renta y el correspondiente anticipo al impuesto a la renta.

Estos rubros se presentarán, en el Estado de Situación Financiera, en el grupo de Activo Corriente, atendiendo a su liquidez con respecto a las demás partidas de este grupo.

2.4.7 PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

El costo de los elementos de esta partida comprende su precio de adquisición más todo los costos directamente relacionados con la ubicación y funcionamiento y la estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación del activo.

Después del reconocimiento inicial, los elementos de propiedad planta y equipo son registrados al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

Los costos posteriores se incluyen en el valor del activo inicial o se reconocen como un activo separado, sólo cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados con los elementos del activo fijo vayan a fluir a la Sociedad y el costo del elemento pueda determinarse de forma fiable. El valor del componente sustituido se da de

baja contable. El resto de reparaciones y mantenimientos se cargan en el resultado del ejercicio en que se incurre.

Los años de vida útil estimados son los siguientes:

ACTIVOS PPyE	POLITICA DE CAPITALIZACIÓN	AÑOS
EDIFICIO	TODO SE CAPITALIZA	20
EQUIPO DE COMPUTACIÓN	Mas de \$200	3 - 5
VEHICULOS	TODO SE CAPITALIZA	5
MAQUINARIAS	Mas de \$700	10
EQUIPO DE OFICINA	Mas de \$300	10
MUEBLES Y ENSERES	Mas de \$200	10
OTROS ACTIVOS	Mas de \$700	10

Cuando el valor de un activo es superior a su importe recuperable estimado, su valor se reduce de forma inmediata hasta su importe recuperable.

Las pérdidas y ganancias por la venta de activo fijo, se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en el estado de resultados.

El costo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta, utilizando tasas que se consideran adecuadas para depreciar el valor de los activos durante su vida útil estimada.

2.4.8 INVERSIONES EN ASOCIADAS

Las inversiones en subsidiarias están contabilizadas al costo. La entidad subsidiaria no tiene movimiento en sus cuentas de resultados, por tanto se espera cuando lo haga reconocer un dividendo procedente de la misma entidad controlada de forma conjunta o asociada en el resultado en sus estados financieros separados cuando surja el derecho a recibirlo.

2.4.8 CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

Incluyen las obligaciones presentes que resultan de hechos pasados, y que para cancelarlas la entidad espera desprenderse de recursos que incorporan beneficios económicos.

Se registrarán como Cuentas por Pagar, las obligaciones contraídas con diferentes entidades para el giro normal de operaciones, que se valorarán por el importe total a pagar convenido sobre las obligaciones contraídas.

2.4.9 OBLIGACIONES BANCARIAS

En esta cuenta se registran las obligaciones con bancos y otras instituciones financieras, con plazos de vencimiento corriente, y llevados al costo amortizado utilizando tasas efectivas. En esta cuenta se incluirán los sobregiros bancarios.

2.4.10 RECONOCIMIENTO DE INGRESOS

La compañía reconoce los ingresos cuando el importe de los mismos se puede valorar con fiabilidad, cuando sea probable que los beneficios económicos futuros vayan a fluir a la entidad, cuando la empresa ha transferido al comprador los riesgos y ventajas, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes y cuando la empresa no conserva para sí ninguna implicación en la gestión corriente de los bienes vendidos, en el grado usualmente asociado con la propiedad, ni retiene el control efectivo sobre los mismos.

Los ingresos en esta compañía son provenientes del arrendamiento de inmuebles a empresas relacionadas con el grupo del principal accionista.

2.4.11 RECONOCIMIENTO DEL GASTOS Y COSTOS

La definición de gastos incluye tanto las pérdidas como los gastos que surgen en las actividades ordinarias de la entidad. Entre los gastos de la actividad ordinaria se encuentran, por ejemplo, el costo de las ventas, los salarios y la depreciación. Usualmente, los gastos toman la forma de una salida o depreciación de activos, tales como efectivo y otras partidas equivalentes al efectivo, inventarios o propiedades, planta y equipo. Son pérdidas otras partidas que, cumpliendo la definición de gastos, pueden o no surgir de las actividades ordinarias de la entidad. Incluye todos los gastos del período de acuerdo a su función distribuidos por: gastos de venta, gastos de administrativos, gastos financieros y otros gastos. Los gastos deben ser reconocidos de acuerdo a la base de acumulación o devengo.

NOTA 3 - AJUSTES POR TRANSICIÓN

Este es el primer período contable que **INMOBILIARIA BRAVO VERA INBRAVE S.A.** presenta sus Estados Financieros bajo NIIF. Las siguientes revelaciones son requeridas en el año de transición:

La entidad debe preparar Estados Financieros comparativos y realizar una Conciliación del Patrimonio a la fecha de transición a NIIF. La fecha de transición a NIIF es de 1 de enero del 2011 al 31 de diciembre del 2011.

Las exenciones señaladas en la NIIF 1 que la Compañía ha decidido aplicar en su proceso de adopción de NIIF son las siguientes:

Valor razonable o revalorización como costo atribuido.

La Sociedad consideró las tasaciones de determinados bienes del activo fijo como valor justo a considerar como costo atribuido al costo histórico a la fecha de transición. Dichos bienes son prácticamente la totalidad de los terrenos y selectivamente bienes inmuebles, maquinarias y equipos cuyos valores en moneda local se encontraban significativamente alejados de los valores justos determinados por las tasaciones.

En el caso de las Sociedades ecuatorianas, el grupo de bienes que no adoptó el valor justo como costo atribuido, se le asignó el costo histórico como costo atribuido a la fecha de transición.

Las explicaciones de las principales partidas que generaron las diferencias, con relación a la aplicación de las NIIF, son:

3.1 CONCILIACIÓN DEL PATRIMONIO AL 1 DE ENERO DE 2011 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2011 (FECHA DE TRANSICIÓN A NIIF).

Explicación resumida de los ajustes por conversión a NIIF con efectos patrimoniales:

CONCILIACIÓN PATRIMONIAL	31/12/2011	01/01/2011
PATRIMONIO DE ACUERDO A PCGA ANTERIORES	980,120.14	1,018,745.93
AJUSTE CONVERSIÓN A NIIF AL INICIO DEL PERIODO DE TRANSICION	3,719,810.24	
AUMENTO EN PPyE POR AVALUO TERRENO	112,139.57	3,520,364.72
AUMENTO EN PPyE POR AVALUO EDIFICIO		263,692.47
DISMINUCIÓN DE PPyE MAQUINARIAS Y EQUIPOS POR APLICACIÓN DE POLITICA DE CAPITALIZACIÓN		(14,655.80)
DISMINUCIÓN DE PPyE MUEBLES Y ENSERES POR APLICACIÓN DE POLITICA DE CAPITALIZACIÓN		(31,546.51)
DISMINUCIÓN DE PPyE OTROS ACTIVOS POR APLICACIÓN DE POLITICA DE CAPITALIZACIÓN		(284.11)
DISMINUCIÓN DE PPyE EQUIPO DE OFICINA POR APLICACIÓN DE POLITICA DE CAPITALIZACIÓN		(489.64)
DISMINUCIÓN DE PPyE EQUIPO DE COMPUTACIÓN POR APLICACIÓN DE POLITICA DE CAPITALIZACIÓN		(4,582.68)
DISMINUCIÓN DE ACTIVO BIOLÓGICO POR CALCULO DE VALOR RAZONABLE	12,688.21	(12,688.21)
RECONOCIMIENTO DE PERDIDA DE ACTIVO BIOLÓGICO POR CALCULO DE VALOR RAZONABLE	(38,874.65)	
BAJA DE DEPRECIACIÓN NEC POR POLITICA DE CAPITALIZACIÓN	8,197.45	
DISMINUCIÓN DE DEPRECIACIÓN NEC POR REVALORIZACIÓN DE EDIFICIO	100,150.92	
REGISTRO DE DEPRECIACIÓN NIIF POR REVALORIZACIÓN DEL EDIFICIO	(158,538.97)	
PATRIMONIO NIIF AL 1 DE ENERO DEL 2012	4,735,692.91	4,738,556.17

REVALORIZACION COMO COSTO ATRIBUIDO DE PPE (TERRENO Y EDIFICIOS)

Con posterioridad a su reconocimiento como activo, un elemento de propiedades, planta y equipo cuyo valor razonable pueda medirse con fiabilidad, se contabilizará por su valor revaluado, que es su valor razonable, en el momento de la revaluación, menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor que haya sufrido. Las revaluaciones se harán con suficiente regularidad, para asegurar que el importe en libros, en todo momento, no difiera significativamente del que podría determinarse utilizando el valor razonable al final del periodo sobre el que se informa.

Según la NIIF 1 párrafo 16 nos dice que la entidad podrá optar, en la fecha de transición a las NIIF, por la valoración de una partida de inmovilizado material por su valor razonable y utilizar este valor razonable como el costo atribuido en tal fecha.”

Para el 1 de enero del 2011 se registró un revalúo en los activos propiedad, planta y equipo en la cuenta Edificios y Terrenos por \$263,692.47 y 3,520,364.72 respectivamente aumentando a la cuenta patrimonial resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez NIIF por el mismo importe. Mientras que para el 31 de diciembre del 2011 se registró un aumento en 112,139.57

BAJA DEPRECIACION NEC Y REGISTRO DEPRECIACION NIIF PARA EDIFICIO

La entidad podrá optar, en la fecha de transición a las NIIF, por la medición de una partida de propiedades, planta y equipo por su valor razonable, y utilizar este valor razonable como el costo atribuido en esa fecha.

La entidad que adopta por primera vez las NIIF podrá elegir utilizar una revaluación según PCGA anteriores de una partida de propiedades, planta y equipo, ya sea a la fecha de transición o anterior, como costo atribuido en la fecha de la revaluación, si esta fue a esa fecha sustancialmente comparable:

- (a) al valor razonable; o
- (b) al costo depreciado según las NIIF, ajustado para reflejar, por ejemplo, cambios en un índice de precios general o específico.

Para el 31 de diciembre del 2010 la depreciación acumulada de Edificio fue de \$379,618.44 valor que está bajo PCGA anterior y para el 31 de diciembre del 2011 se realizó un ajuste para adoptar el modelo de costo atribuido que nos permite la aplicación de la NIIF 1 aplicación por primera vez en sus excepciones.

Al final de la transición la empresa registra como depreciación acumulada de Edificio con saldo NIIF el valor de \$ 158,538.97.

VARIACIÓN POR APLICACIÓN DE LA POLÍTICA CAPITALIZACION DE ACTIVOS FIJOS

Un elemento de propiedades, planta y equipo se reconocerá como activo si, y sólo si:

- (a) sea probable que la entidad obtenga los beneficios económicos futuros derivados del mismo; y
- (b) el costo del elemento puede medirse con fiabilidad.

Según NIC 16, las piezas de repuesto y el equipo auxiliar se registran habitualmente como inventarios, y se reconocen en el resultado del periodo cuando se consumen. Sin embargo, las piezas de repuesto importantes y el equipo de mantenimiento permanente, que la entidad espere utilizar durante más de un periodo, cumplen normalmente las condiciones para ser calificados como elementos de propiedades, planta y equipo. De forma similar, si las piezas de repuesto y el equipo auxiliar sólo pudieran ser utilizados con relación a un elemento de propiedades, planta y equipo, se contabilizarán como propiedades, planta y equipo.

Esta Norma no establece la unidad de medición para propósitos de reconocimiento. Por ello, se requiere la realización de juicios para aplicar los criterios de reconocimiento a las circunstancias específicas de la entidad. Podría ser apropiado agregar partidas que individualmente son poco significativas, tales como moldes, herramientas y troqueles, y aplicar los criterios pertinentes a los valores totales de las mismas.

La entidad evaluará, de acuerdo con este principio de reconocimiento, todos los costos de propiedades, planta y equipo en el momento en que se incurre en ellos. Estos costos comprenden tanto aquéllos en que se ha incurrido inicialmente para adquirir o construir una partida de propiedades, planta y equipo, como los costos incurridos posteriormente para añadir, sustituir parte de o mantener el elemento correspondiente.

Para el 1 de enero de 2011 la entidad obtuvo una pérdida por cumplimiento de las políticas contables de capitalización por monto igual a \$51,558.74 y para diciembre del mismo año se obtuvo un incremento en el patrimonio de \$8,197.45 a los resultados acumulados por baja de depreciación NEC por política de Capitalización.

Modelo del costo

Con posterioridad a su reconocimiento como activo, un elemento de propiedades, planta y equipo se registrará por su costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro del valor.

DISMINUCIÓN DE ACTIVO BIOLÓGICO POR CALCULO DE VALOR RAZONABLE

La entidad reconocerá un activo biológico o un producto agrícola cuando, y sólo cuando:

- a) La entidad controle el activo como resultado de sucesos pasados
- b) Sea probable que fluyan a la entidad beneficios económicos futuros asociados con el activo
- c) El valor razonable o el costo del activo puedan ser medidos de forma fiable.

La empresa al 1 de enero del 2011 reconoce una pérdida de activo biológico a sus especies vivas a valor razonable, lo que generó un ajuste disminuyendo el patrimonio en \$ \$12,688.21 para el siguiente periodo la empresa disminuye el patrimonio en el mismo importe para dar paso al valor razonable de las nuevas especies.

La empresa para 31 de diciembre del 2011 reconoce una pérdida por la valoración de sus animales vivos como activos biológicos, lo que generó una disminución en el patrimonio de \$38,874.65.

RECONCILIACIÓN DEL RESULTADO DEL AÑO DESDE PRINCIPIOS CONTABLES GENERALMENTE ACEPTADOS EN ECUADOR A NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012.

RESULTADO NEC TOTAL DEL AÑO	2,454.15
AJUSTES NIIF	
ACTIVO BIOLÓGICO	(26,186.44)
DEPRECIACIÓN DE PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO	(50,190.60)
OTRAS RENTAS	112,139.57
(+/-) IMPUESTO A LA RENTA	(40,711.82)
(-) PARTICIPACIÓN A TRABAJADORES	(368.12)
TOTAL DE AJUSTES	(5,317.41)
ESTADO DE RESULTADO DE ACUERDO NIIF	(2,863.26)

NOTA 4 PRINCIPALES CUENTAS

4.1 ACTIVO CORRIENTE

10101 EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO

	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>	<u>01/01/2011</u>
CAJA	\$ 50.00	\$ 50.00	\$ 50.00
BANCOS	\$ 68,058.82	\$ 13,964.47	\$ 7,430.52
TOTAL EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO	\$ 68,108.82	\$ 14,014.47	\$ 7,480.52

La compañía mantiene transacciones con algunos bancos entre los cuales tenemos:
Banco del Pacifico, Produbanco y del Austro.

10102 ACTIVOS FINANCIEROS

DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR CLIENTES NO RELACIONADOS	\$ -	\$ 5,010.00	\$ 8,783.25
DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR CLIENTES RELACIONADOS	\$ 37,287.72	\$ 332,035.54	\$ 155,629.29
OTRAS CUENTAS POR COBRAR	\$ 700.00	\$ 4,185.27	\$ 213,075.13
TOTAL DE ACTIVOS FINANCIEROS	\$ 37,987.72	\$ 341,230.81	\$ 377,487.67

Las cuentas por cobrar a clientes corresponden a las generadas por el arrendamiento de inmuebles. Al 31 de diciembre del 2012 la cuenta por cobrar de clientes suman un valor de \$37987.72, lo cual significa que recupero gran parte de su cartera de años anteriores que fueron generados por el alquiler de inmuebles a relacionadas.

10104	SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>	<u>01/01/2011</u>
SEGUROS PAGADOS POR ANTICIPADO		\$ 5,085.55	\$ 1,366.44	\$ 529.04
ANTICIPOS A PROVEEDORES		\$ 3,745.47	\$ -	\$ -
TOTAL SERV. Y PAGOS ANTICIPADOS		<u>\$ 8,831.02</u>	<u>\$ 1,366.44</u>	<u>\$ 529.04</u>

Se registrarán anticipos a proveedores que no hayan sido devengados al cierre del ejercicio económico.

Los seguros pagados por anticipado corresponden a los de: Panamericana de seguros y de la Compañía Nacional de seguros.

10105	ACTIVO POR IMPUESTOS CORRIENTES	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>	<u>01/01/2011</u>
CRÉDITO TRIBUTARIO A FAVOR DE LA EMPRESA (IVA), NETO DE IVA RECAUDADO		\$ 228,402.04	\$ 236,581.58	\$ 227,847.45
CRÉDITO TRIBUTARIO A FAVOR DE LA EMPRESA (I. R.)		\$ 15,298.96	\$ 43,658.00	\$ 55,170.37
ANTICIPO DE IMPUESTO A LA RENTA		\$ 10,270.74	\$ -	\$ -
TOTAL DE ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES		<u>\$ 253,971.74</u>	<u>\$ 280,239.58</u>	<u>\$ 283,017.82</u>

En la cuenta de créditos fiscales se registrarán como activos por Impuestos corrientes todos aquellos créditos de tipo fiscal a ser utilizados en las liquidaciones de los impuestos causados en el período corriente.

Corresponde a valores anticipados o retenidos por clientes por impuesto a la Renta del ejercicio, así como también a créditos tributarios por el impuesto al valor agregado y por impuesto a la Renta de ejercicios anteriores.

El crédito tributario de IVA corresponde a las retenciones efectuadas a los clientes.

4.2 ACTIVO NO CORRIENTE

10201	PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO		
	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>	<u>01/01/2011</u>
TERRENOS	\$ 5,357,854.42	\$ 5,357,854.42	\$ 5,509,954.52
EDIFICIOS	\$ 2,217,594.09	\$ 2,217,594.09	\$ 2,153,031.77
CONSTRUCCIONES EN CURSO	\$ -	\$ -	\$ 92,261.49
INSTALACIONES	\$ -	\$ -	\$ -
MUEBLES Y ENSERES	\$ 37,693.63	\$ 37,693.63	\$ 37,493.63
MAQUINARIA Y EQUIPO	\$ 2,340.80	\$ 3,375.00	\$ 3,624.99
NAVES, AERONAVES, BARCAZAS Y SIMILARES	\$ -	\$ -	\$ -
EQUIPO DE COMPUTACIÓN Y SOFTWARE	\$ 900.00	\$ 900.00	\$ 600.00
VEHÍCULOS, EQUIPOS DE TRANSPORTE Y EQUIPO CAMINERO MÓVIL	\$ 61,358.80	\$ 96,028.63	\$ 65,680.41
OTROS PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	\$ 734.84	\$ 538.41	\$ 734.84
REPUESTOS Y HERRAMIENTAS	\$ -	\$ 196.43	\$ 266.75
(-) DEPRECIACIÓN ACUMULADA PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	\$ (346,088.14)	\$ (228,270.87)	\$ (98,570.36)
TOTAL PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO	\$ 7,332,388.44	\$ 7,485,909.74	\$ 7,765,078.04

Para el 1 de enero del 2011 la compañía adopto una política de capitalización para sus activos fijos, por lo que fue necesario ajustar algunos activos, por otro lado se acogió al reevaluó de PPyE Edificio y Terreno utilizando el modelo del costo. Resultando un monto para el 31 de diciembre del 2012 de \$7, 332,388.44.

10203	ACTIVOS BIOLÓGICOS		
	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>	<u>01/01/2011</u>
ANIMALES VIVOS EN PROD JCCIÓN	\$ 8,170.00	\$ 609.39	\$ -
PLANTAS EN CRECIMIENTO	\$ 282,078.48	\$ 251,631.84	\$ 342,496.72
TOTAL	\$ 290,248.48	\$ 252,241.23	\$ 342,496.72

Los animales vivos en producción corresponden al ganado que posee la empresa en la hacienda San Fernando.

Las plantas en crecimiento corresponden al cultivo de teca en algunas haciendas como: Inbreave, Montalvo y San Fernando.

El activo biológico tanto de plantas como de animales fue valorizado al costo de mercado.

1020706 OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES

	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>	<u>01/01/2011</u>
INVERSIONES ASOCIADAS	\$ 1,684,000.00	\$ 1,684,000.00	\$ -
TOTAL DE OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES	<u>\$ 1,684,000.00</u>	<u>\$ 1,684,000.00</u>	<u>\$ -</u>

Corresponde a la inversión que posee en una subsidiaria, de la cual INBRAVE S.A. tiene una participación del 96%, el valor está registrado al costo.

4.3 PASIVO CORRIENTE

20103 CUENTAS COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>	<u>01/01/2011</u>
CUENTAS POR PAGAR LOCALES	\$ 260,149.28	\$ 396,996.41	\$ 360,715.82
TOTAL CUENTAS POR PAGAR LOCALES	<u>\$ 260,149.28</u>	<u>\$ 396,996.41</u>	<u>\$ 360,715.82</u>

Los saldos pendientes de pago son los derivados por la adquisición de insumos, suministros, materia prima para las plantaciones y el ganado.

20104 OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>	<u>01/01/2011</u>
CUENTAS POR PAGAR CON INST. FINANC.	\$ 1,100.18	\$ 5,536.82	\$ 13,832.69
TOTAL CUENTAS POR PAGAR CON INST. FINANC.	<u>\$ 1,100.18</u>	<u>\$ 5,536.82</u>	<u>\$ 13,832.69</u>

20107**OTRAS OBLIGACIONES**

	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>	<u>01/01/2011</u>
CON LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA	\$ 418.04	\$ 967.19	\$ 135.90
IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR	\$ 28,226.14	\$ 40,711.82	\$ 22,753.00
CON EL IESS	\$ 467.84	\$ -	\$ 445.07
POR BENEFICIOS DE LEY A EMPLEADOS	\$ 2,516.28	\$ 2,132.01	\$ 1,652.29
PARTICIPACIÓN TRABAJADORES POR PAGAR DEL EJERCICIO	\$ -	\$ 368.12	\$ 106.80
TOTAL OTRAS OBLIGACIONES	\$ 31,628.30	\$ 44,179.14	\$ 25,093.06

En el Ecuador mediante el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones en su Art. 37, se busca incentivar la producción nacional y la optimización la prestación de los servicio de las sociedades constituidas en el Ecuador, así como las sucursales de sociedades extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas, que obtengan ingresos grabables, Por lo que se redujo de manera progresiva la tasa de impuesto a la renta al 22%. Para el año 2010 la tasa de impuesto a la renta para sociedades es de 25%, para el 2011 de 24%, para período fiscal del 2012 será el 23% y para el año 2013 será de 22%.

El rubro de obligaciones con la administración tributaria corresponde a impuestos retenidos por liquidarse en el siguiente mes.

20108**CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS-RELACIONADAS**

	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>	<u>01/01/2011</u>
CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS-RELACIONADAS	\$ 1,898,701.57	\$ 2,096,167.67	\$ 2,361,109.78
TOTAL CTAS POR PAGAR DIVERSAS-RELAC.	\$ 1,898,701.57	\$ 2,096,167.67	\$ 2,361,109.78

Incluye valores pendientes de pago por concepto de reembolso de gastos por construcción de oficinas, arreglos galpones, materiales. También son generados para cubrir proyectos que ha iniciado la compañía.

20109 OTROS PASIVOS CORRIENTES

	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>	<u>01/01/2011</u>
OTROS PASIVOS FINANCIEROS	\$ 12,250.00	\$ 14,700.00	\$ 8,750.00
TOTAL OTROS PASIVOS FINANCIEROS	<u>\$ 12,250.00</u>	<u>\$14,700.00</u>	<u>\$ 8,750.00</u>

Valores pendientes por entregar al cierre del periodo, por garantías operativas requeridas por la empresa a sus clientes; las mismas que no han sido solicitadas, ni devueltas por concepto de arriendo de local y bodega.

4.4 PASIVO NO CORRIENTE

20204 CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS / RELACIONADAS

	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>	<u>01/01/2011</u>
CUENTA POR PAGAR RELAC. A L/P	\$ 2,765,802.52	\$ 2,765,802.52	\$ 1,339,863.52
TOTAL CTAS POR PAG. DIVERSAS RELACIONADAS	<u>\$ 2,765,802.52</u>	<u>\$2,765,802.52</u>	<u>\$1,339,863.52</u>

4.4 PATRIMONIO

301 CAPITAL

	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>	<u>01/01/2011</u>
CAPITAL SUSCRITO o ASIGNADO	\$ 2,339.20	\$ 2,339.20	\$ 2,339.20
TOTAL	<u>\$ 2,339.20</u>	<u>\$ 2,339.20</u>	<u>\$ 2,339.20</u>

302**APORTE PARA FUTURA CAPITALIZACIÓN**

	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>	<u>01/01/2011</u>
APORTES DE SOCIOS O ACCIONISTAS PARA FUTURA CAPITALIZACIÓN	\$ 416,550.00	\$ 416,550.00	\$ 416,550.00
TOTAL	\$ 416,550.00	\$ 416,550.00	\$ 416,550.00

304**RESERVA**

	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>	<u>01/01/2011</u>
RESERVA LEGAL	\$ 1,169.60	\$ 1,169.60	\$ 1,169.60
RESERVA FACULTATIVA Y ESTATUTARIA	\$ 635.69	\$ 635.69	\$ 635.69
TOTAL	\$ 1,805.29	\$ 1,805.29	\$ 1,805.29

306**RESULTADOS ACUMULADOS**

	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>	<u>01/01/2011</u>
GANANCIAS ACUMULADAS	\$ 11,433.62	\$ 14,296.88	\$ 36,444.66
RESULTADOS ACUMULADOS PROVENIENTES DE LA ADOPCION POR PRIMERA VEZ DE LAS NIIF	\$ 3,719,810.24	\$ 3,719,810.24	\$ 3,719,810.24
RESERVA DE CAPITAL	\$ 583,754.56	\$ 583,754.56	\$ 583,754.56
TOTAL	\$ 4,314,998.42	\$ 4,317,861.68	\$ 4,340,009.46

307**RESULTADOS DEL EJERCICIO**

	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>	<u>01/01/2011</u>
PERDIDA NETA DEL PERIODO	\$ (29,715.34)	\$ (2,863.26)	\$ (22,147.78)
TOTAL	\$ (29,715.34)	\$ (2,863.26)	\$ (22,147.78)