

INMOBILIARIA R&B&R&B S.A

A continuación las Políticas Contables y Notas Explicativas a los Estados Financieros para el año que termina al 31 de Diciembre del 2017.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Correspondiente al periodo terminado al 31 de diciembre del 2017.

NOTA 01: OPERACIONES

INMOBILIARIA R&B&R&B S.A. es una compañía anónima constituida en el Ecuador mediante Escritura Publica autorizada, ante la Abg. María del Carmen Carvajal Ayala, Notaría Cuarta Titular del Cantón Daule el 09 de Diciembre del 2015, e inscrita en el Registro Mercantil del cantón Guayaquil 5429 el 03 de diciembre del 2015 bajo el N-58.218 del repertorio.

Su actividad económica principal consiste en las Actividades Inmobiliarias, ya sea compra-venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

La compañía durará un plazo de cincuenta años, que se contará a partir de la fecha de inscripción del contrato de la compañía en el Registro Mercantil; este plazo podrá ser ampliado o restringido, de acuerdo con la ley.

INMOBILIARIA R&B&R&B S.A se encuentra localizada en la siguiente dirección: Av. Urb. Sotavento Mz.04 Sl.15 en la ciudad de Samborondón.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la compañía.

Antecedentes

Inmobiliaria R&B&R&B S.A. está considerada como una empresa PYMES, se utiliza las Normas Internacionales de Información Financiera para las PYMES (NIIF) para la elaboración de los estados financieros, la estructura administrativa de la empresa está conformada por:

- Beltrán Soriano Blanca Elizabeth **Gerente General**, nombramiento inscrito en el Registro Mercantil N° 5.429.2 del 09 de diciembre del 2015.
- Ing. Ronceros Ramos Luis Manuel **Presidente**, nombramiento inscrito en el Registro Mercantil N° 5.429.2 del 09 de diciembre del 2015.

NOTA 02: BASES DE PREPARACION Y PRESENTACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

1) Bases de Preparación

Los Estados Financieros que se presentan en el periodo 31 diciembre 2017 están preparados y presentados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Superintendencia de Compañías mediante Resolución No. OS.Q, IC1-004, publicada en el Registro Oficial 348 del 3 de septiembre del 2006.

Los estados financieros preparados bajo NIIF, han sido formulados por los administradores de tal entidad con el objetivo de mostrar la imagen fiel del estado de situación financiera, estado de resultado integral, estado de cambio en el patrimonio y estado de flujos de efectivo.

2) Periodo Cubierto

Los Estados Financieros que se presentan cubren los siguientes periodos:

- Estado de Situación Financiera al 31 de Diciembre 2017
- Estado de Resultados Integrales al 31 de Diciembre 2017
- Estado de Cambios en el Patrimonio Neto al 31 de Diciembre 2017
- Estado de Flujo de Efectivo al 31 de Diciembre 2017

3) Moneda funcional y de presentación

Los registros contables de la compañía se llevan en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, que es la moneda funcional de la República del Ecuador.

4) Hipótesis de Negocio en Marcha

Los mencionados estados de Situación Financiera han sido preparados bajo la hipótesis de negocio en marcha. Lo anterior significa que los estados financieros se preparan normalmente sobre la base de que la empresa está en funcionamiento y continuara sus actividades de operación dentro del futuro previsible. Por lo tanto se asume que la empresa no tiene ni la intención ni la necesidad de liquidar o disminuir en forma importante el nivel de sus operaciones.

5) Reclasificaciones Significativas

No existe reclasificaciones significativas que afecten la presentación de los estados financieros.

NOTA 03: POLITICAS CONTABLES APLICADAS

Del manual de políticas contables se detalla a continuación las siguientes políticas principales:

MEDICION DE ACTIVOS, PASIVOS, INGRESOS Y GASTOS

La base de medición que se utilizara en el reconocimiento inicial de los importes monetarios de Activos y Pasivos es el COSTO HISTORICO. Las cuentas con valor revalorizado se registraran en el proceso de adopción NIIF al costo atribuido.

La base de medición que se utilizara en el reconocimiento de Ingresos y Gastos es el VALOR RAZONABLE.

CLASIFICACION DE PARTIDAS

Tanto el activo como el Pasivo se clasificaran en corriente y no corriente, se clasificaran las partidas como corrientes cuando las mismas se esperan realizar, vender, consumir o liquidar dentro de un periodo de 12 meses de la fecha sobre la que se informa, de lo contrario la partida se clasificaría como no corriente.

EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO

El efectivo y los equivalentes de efectivo para propósitos de estado de flujos efectivo constituye los saldos disponibles en caja bancos e inversiones al vencimiento en entidades financieras cuyo plazo es menor a los 90 días y están sujetos a disposición inmediata.

ACTIVOS FINANCIEROS

Al reconocerse inicialmente un activo financiero o un pasivo financiero, se los medirá al precio de la transacción (incluyendo los costos de transacción excepto en la medición inicial de los activos y pasivos financieros que se miden al valor razonable con cambios en resultados) excepto si el acuerdo constituye, en efecto, una transacción de financiación. Cuando la transacción es de financiación se medirá el activo o pasivo financiero al valor presente de los pagos futuros descontados a una tasa de interés de mercado para un instrumento de deuda similar.

INVENTARIOS

Los inventarios se valoran al costo o valor neto realizable, el que sea menor. Los costos incurridos para llevar cada producto a su ubicación y darle su condición de venta, forman parte del costo. Los inventarios de la Compañía se contabilizan de la siguiente manera:

- El inventario en tránsito se registra al costo de la factura más los gastos de importación incurridos.
- El valor neto de realización para cada uno de los ítems es el precio de venta, menos la proporción de gastos de comercialización y distribución.

1. Inventarios de materiales

Los inventarios de materiales se valoran a su costo o a su costo de reposición, el que resulte menor. El costo se determina por el método del costo promedio ponderado para las entradas y salidas de los inventarios. El costo de reposición es el costo estimado para reponer el ítem en el giro normal del negocio.

Se evaluara al final de cada periodo sobre el que se informa si los inventarios presentan algún deterioro, es decir si los libros no es totalmente recuperable; si existe deterioro en las partidas analizadas estas se medirán a su valor neto realizable y el deterioro se reconocerá en el resultado.

La Compañía realiza las adquisiciones para la construcción bajo pedido para cada obra según las necesidades para su ejecución, por tal razón no se tiene un stock de materiales para la construcción.

Las construcciones en procesos constituyen material de construcción ubicado en el sitio de la obra que serán aplicados a medida que ejecuta la obra en el corto y mediano plazo.

PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

Para la empresa se considera como activo fijo al bien cuyo costo sea mayor o igual a USD 1000,00 en adelante y con una duración de más de 1 año, y se lo deprecia al siguiente día de su funcionamiento, las depreciaciones se registraran mensualmente, considerándose cada mes de 30 días y el año comercial (360 días).

1. Medición Inicial

La entidad medirá un elemento de Propiedades y equipo por su costo en el momento del reconocimiento inicial. El costo de los elementos de Propiedades y equipo comprende su precio de adquisición más todos aquellos costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento.

2. Medición Posterior

La Inmobiliaria R&B&R&B S.A. optó por el modelo del costo, el mismo que indica: con posterioridad a su reconocimiento como activo, un elemento de propiedades, y equipo se registrará por su costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro del valor. Los gastos por reparaciones y mantenimientos son cargados al gasto, mientras que las mejoras de importancia son capitalizadas.

3. Método de Depreciación y Vida Útil

Los elementos de propiedad, planta y equipo se deprecian utilizando el método de línea recta, en base a la vida útil estimada, cuyos años de vida son como sigue:

Equipos para la construcción	10
Muebles y equipos de oficina	10
Equipos de computación	3
Instalaciones y adecuaciones	10
Vehículos	5

La Compañía no considera ningún valor residual a los activos, para su cálculo de depreciación.

El método de depreciación y la vida útil son revisados en forma anual y ajustada en su caso

4. Venta o retiro de Propiedad, Planta y Equipo

La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedades, planta y equipo es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocido en resultados.

ACTIVOS INTANGIBLES

Los activos intangibles se medirán inicialmente al costo y su medición posterior se realizará al costo menos la depreciación acumulada y las pérdidas por deterioro acumuladas. Se amortizan a lo largo de la vida estimada de cinco años empleando el método lineal, si no es posible hacerse una estimación fiable de la vida útil de un activo intangible se supondrá una vida útil de diez años. Si existe algún indicio de que se ha producido un cambio significativo en la tasa de amortización, vida útil o valor residual de un activo intangible, se revisa la amortización de ese activo de forma prospectiva para reflejar las nuevas expectativas.

PROVISIONES PARA JUBILIACION PATRONAL Y DESHAUCIO

En el código de trabajo ecuatoriano art.216 establece la obligatoriedad de los empleadores al pago de la jubilación patronal de los empleados que hayan laborado de forma continua e ininterrumpida por periodos entre 20 y 25 años, y en caso de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador el empleador bonificara al trabajador con el 25% del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio prestados a la misma empresa o empleador. La empresa registrara anualmente una provisión tanto para la jubilación patronal y al desahucio en bases a estudios actuariales realizados por un perito independiente y debidamente calificado.

PARTICIPACION DE TRABAJADORES

La Compañía reconoce un pasivo y un gasto por la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades liquidadas de acuerdo con las disposiciones legales vigentes.

IMPUESTOS: IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE

Los ingresos gravables obtenidos por sociedades constituidas en el Ecuador, así como por las sucursales de sociedades extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas aplicarán la tarifa del 22% sobre su base imponible. No obstante, la tarifa impositiva será del 25% cuando la sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición con una participación directa o indirecta, individual o conjunta, igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad.

RESERVA LEGAL

La ley de Compañías establece que toda sociedad anónima debe apropiarse el 10% de la utilidad neta del año, a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito y pagado. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas acumuladas.

RECONOCIMIENTO DE COSTOS Y GASTOS

El reconocimiento de los costos y gastos ocurre simultáneamente con el reconocimiento del incremento en las obligaciones o decremento de los activos. Los gastos se reconocen

en el Estado de Resultado Integral sobre las bases de una asociación directa entre los costos incurridos y la obtención de ingreso.

Los costos y gastos se reconocen en función al método del devengado.

NOTA 4: DETALLE DE CUENTAS ANUALES INDIVIDUALES

➤ EFECTIVO

Efectivo y equivalentes de efectivo.			
Diciembre 31,	2016	2017	
Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:			
Efectivo y equivalentes de efectivo.	(1)	\$ 170,51	\$ 0,00
Suman		\$ 170,51	\$ 0,00
(1) Al 31 de diciembre de 2017, la compañía no mantiene efectivo al final del periodo economico.			

➤ INVENTARIO DE BIENES INMUEBLES

Inventario		
Diciembre 31,	2016	2017
Inventario de Obras/Inmuebles en contruccion para la venta	\$ 321.343,46	\$ 277.207,69
Inventario de Obras/Inmuebles terminados para la venta		\$ 341.879,22
Suman	\$ 321.343,46	\$ 619.086,91
(1) Al 31 de Diciembre de 2017, corresponde al inventario de Obras/Inmuebles terminados para la venta y en obras en construccion.		
Inventarios	Valor	localidades
Inventario de Obras/Inmuebles en contruccion para la venta	\$ 277.207,69	SL 19
Inventario de Obras/Inmuebles terminados para la venta	341.879,22	SL 12
Total inventario	\$ 619.086,91	
Inventario en tránsito	-	
Total inventario en tránsito	\$ 0,00	
Total Inventarios	\$ 619.086,91	

➤ PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO		
Diciembre 31,	2016	2017
Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:		
Maquinaria	\$ 2.200,00	\$ 2.200,00
	(207,17)	(427,17)
Suman	\$ 1.992,83	\$ 1.772,83

(1) Al 31 de diciembre del año 2017, la empresa mantiene solo un activo fijo el método que se utiliza para las depreciaciones es el de línea recta.

Detalle	Vida útil	Tipo de Depreciación	Costo Histórico	Adquisiciones	Valor Residual	Depreciación del Año	Dep. 2016	Importe en Línea Depreciable
PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO								
Maquinaria (maquinaria)	10.00	Línea Recta	\$ 2.200,00	-	-	(207,00)	(207,17)	1.772,83
				-	-	-	-	-
				-	-	-	-	-
INTANGIBLES								
Total Propiedad Planta y Equipo e Intangibles			\$ 2.200,00	\$ 0,00	-	(207,00)	(207,17)	\$ 1.772,83

➤ CUENTAS POR PAGAR

Proveedores locales			
Diciembre 31,	2016	2017	
Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:			
Proveedores locales No Relacionados	(1)	\$ 46.184,50	\$ 30.097,35
Proveedores locales Relacionados			\$ 42.381,66
Suman		\$ 46.184,50	\$ 30.097,35
(1) Al 31 de diciembre 2017, \$ 30.097,35 es el saldo pendiente de pago a los proveedores no relacionados, como se evidencia que aumento la cuenta de Proveedores Relacionados por pagar de \$ 42381.66			

➤ RETENCIONES EN LA FUENTE DEL IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR

R.F. I.R. por pagar			
Diciembre 31,	2016	2017	
Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:			
R.F. I.R. por pagar	(1)	\$ 609,10	\$ 142,45
Suman		\$ 609,10	\$ 142,45
(1) Al 31 de diciembre 2017, corresponden a las retenciones en la fuente de impuesto a la renta realizada a los proveedores y pagadas en el mes de enero 2018 al SRI.			
	Impuestos	Valor	Detalle
	R.F. de I.R. mes diciembre a ser pagado en enero 2018	\$ 142,45	formulario 103
	R.F. de I.R. por pagar	\$ 142,45	

➤ RETENCIONES EN LA FUENTE DE IVA POR PAGAR

R.F. de IVA por pagar			
Diciembre 31,	2016	2017	
Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:			
R.F. de IVA por pagar	(1)	\$ 1.383,42	\$ 209,97
Suman		\$ 1.383,42	\$ 209,97
(1) Al 31 de diciembre de 2017, corresponden a las retenciones en la fuente de IVA realizada a los proveedores y pagadas en el mes de enero 2018 al SRI.			
	Impuestos	Valor	Detalle
	Retenciones en la fuente de I.R. mes diciembre a ser pagado en enero 2018	\$ 209,97	formulario 104
	Retención en la fuente de IVA por pagar	\$ 209,97	

➤ IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR

22% I.R. por pagar			
Diciembre 31,	2016	2017	
Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:			
22% I.R. por pagar	(1)	-	588,53
Suman		\$ 0,00	\$ 588,53
(1) Al 31 de diciembre de 2017, se registra un pago unico de impuesto a la renta de acuerdo al siguiente detalle:			
LIQUIDACIÓN DEL IMPUESTO A LA RENTA			
	Detalle	Valor	
	Utilidad Operacional	\$ 1.901,15	
	15% Participación Trabajadores	0,00	
	Utilidad después de participación trabajadores	\$ 1.901,15	
	(*) Gastos no deducibles:	774,00	
	Base Imponible o Utilidad Gravable	\$ 2.675,15	
	Impuesto Causado	\$ 588,53	
	(-) Crédito tributario anticipo de impuesto a la renta	0,00	
	Pago Único de Impuesto a la Renta	\$ 588,53	
	(-) Crédito tributario de anticipo de impuesto a la renta año 2015	0,00	
	(+) 3er pago final del anticipo de impuesto a la renta	0,00	
	(-) Crédito tributario de retenciones en la fuente de impuesto a la renta 2015 clientes	0,00	
	(-) Crédito tributario de retenciones en la fuente de impuesto a la renta años anteriores	0,00	
	Crédito tributario de impuesto a la renta años anteriores hacer aplicado el año 2017	\$ 0,00	

➤ OTRAS CUENTAS POR PAGAR NO CORRIENTES

Otras cuentas por pagar (NO CORRIENTES)			
Diciembre 31,	2016	2017	
Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:			
Otras cuentas por pagar Relacionados	(1)	\$ 0,00	\$ 211.186,23
Suman		\$ 0,00	\$ 211.186,23

➤ CAPITAL SOCIAL

Capital suscrito y/o asignado				
Diciembre 31,	2016	2017		
Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:				
Capital suscrito y/o asignado	(1)	\$ 324.878,00	\$ 324.878,00	
Suman		\$ 324.878,00	\$ 324.878,00	
(1) Al 31 de diciembre de 2017, La Compañía está constituido por aporte de 2 accionistas. La composición del paquete societario fue como sigue:				
Diciembre 31,	2016	%	2017	%
Roncero R. Luis	162.439,00	50%	162.439,00	50%
Beltran S. Blanca	162.439,00	50%	162.439,00	50%
Total	324.878,00	100%	324.878,00	100,00%

➤ RESERVA LEGAL (10%)

Reserva Legal			
Diciembre 31,	2016	2017	
Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:			
Reserva Legal	(1)	\$ 0,00	\$ 131,26
Suman		\$ 0,00	\$ 131,26

(1) La Ley de Compañías del Ecuador requiere que por lo menos el 5% de la utilidad líquida anual sea apropiada como reserva legal, hasta que ésta alcance como mínimo el 50% del capital suscrito y pagado. Por lo tanto la Empresa Inmobiliaria R&B&R&B S.A realiza el 10% de Reserva Legal su utilidad neta deducido participación trabajadores e impuesto a la renta (Pago Unico).

Detalle	Valores
Saldo inicial al 2016	\$ 0,00
Utilidad del ejercicio 2017	1.312,62
Reserva Legal 2017	\$ 131,26
Saldo de la Reserva Legal al 31/12/2017	131,26

Inmobiliaria

➤ RESULTADO DEL EJERCICIO

Utilidad / Perdida del ejercicio		
Diciembre 31,	2016	2017
Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:		
Utilidad / Perdida del ejercicio	(1)	
	(\$ 317,07)	\$ 1.181,36
Suman	(\$ 317,07)	\$ 1.181,36
(1) Al 31 de Diciembre de 2017, La Empresa Inmobiliaria R&B&R&B S.A. Al terminar el año 2017 presenta una utilidad de \$ 1901,15 antes de la participación trabajadores e impuestos a la renta, esta utilidad se convierte en 1181,36 despues de la deducción del Pago del Impuesto a la Renta del año 2017 y de la Reserva Legal.		
Detalle		Valores
Utilidad Operacional		\$ 1.901,15
15% Participación Trabajadores		0,00
Utilidad después de participación trabajadores		\$ 1.901,15
(+) Gastos no deducibles:		774,00
(-) Amortización pérdidas años anteriores		-
Base Imponible o Utilidad Gravable		\$ 2.675,15
Impuesto Causado 22%		\$ 588,53
(-) Anticipo de impuesto a la renta año 2016 (exonerado)		0,00
Pago unico		\$ 2.086,62
Utilidad Operacional del Ejercicio 2017		\$ 1.901,15
(-) Participación trabajadores		0,00
(-) Impuesto a la Renta (Pago Unico)		-588,53
Utilidad del ejercicio año 2017		\$ 1.312,62
(-) Reserva Legal a ser registrada en el año 2017		(131,26)
Utilidad del ejercicio neta		\$ 1.181,36

➤ INGRESOS

VENTAS		
Diciembre 31,	2016	2017
Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:		
Servicios de Arrendamiento 12%	\$ 0,00	\$ 0,00
Servicios de Arrendamiento 0%	0,00	16.100,00
Otros Ingresos	8,30	0,08
Suman	\$ 8,30	\$ 16.100,08
(1) Al 31 de Diciembre de 2017, Corresponde a los arriendos del inmueble, cuya construccion termino en el 1er. Trimestre del 2017, mas otros ingresos no relacionados a la actividad.		

➤ EGRESOS

GASTOS		
Diciembre 31,	2016	2017
Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:		
Costos	\$ 0,00	\$ 0,00
Gastos	325,37	14.198,93
Total Gastos	\$ 325,37	\$ 14.198,93
(1) Al 31 de Diciembre de 2017, Corresponde a los gastos administrativos de la Compania por \$ 14.198,93		

➤ **NOTAS SUBSECUENTES**

Del 31 de diciembre 2017 a la fecha de entrega de los Estados Financieros no se produjeron eventos que, en opinión de la Administración de la Empresa pudiera tener un efecto significativo sobre los estados financieros.

➤ **OTRAS REVELACIONES**

En cumplimiento con disposiciones legales emitidas por la súper de Compañías, este informe incluye todas las notas correspondientes, aquellas no descritas son inmateriales y/o inaplicables para su revelación y lectura de terceros.

➤ **APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Los Estados Financieros fueron aprobados por la Administración y autorizados para su publicación.



Ing. CPA Angela Farez J.
CONTADORA



Sra. Elizabeth Beltrán
Gerente - Accionista
Inmobiliaria R&B&R&B S.A