

ADMINISTRADORA DE BIENES INMUEBLES BURBANO PAZMIÑO INMOBURBAPAZ S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

SECCIÓN 1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1. NATURALEZA DE LAS OPERACIONES

La empresa ADMINISTRADORA DE BIENES INMUEBLES BURBANO PAZMIÑO INMOBURBAPAZ S.A., fue constituida el 26 de Febrero del 2016 en la República del Ecuador. El objeto social de la Compañía es la administración, alquiler y mantenimiento de todo tipo de bienes muebles e inmuebles propios o terceros.

1.2. INFORMACIÓN GENERAL

Según las regulaciones vigentes en Ecuador el periodo del ejercicio económico comprende desde el 1 de enero hasta el 31 de diciembre de cada año. La moneda funcional y de presentación de informes es la moneda de curso en Ecuador, que es el dólar de los Estados Unidos de América (USD). Las cifras indicadas se presentan en esa moneda (USD) a menos que se indique lo contrario.

Los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2016, fueron aprobados y autorizados por su emisión por parte de la Gerencia General el 12 de marzo de 2017, junto con la aprobación de la Junta de Accionistas de la misma fecha.

SECCIÓN 2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Bases de preparación

Los estados financieros de ADMINISTRADORA DE BIENES INMUEBLES BURBANO PAZMIÑO INMOBURBAPAZ S.A., al 31 de diciembre de 2016, han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF PYMES y surgen de los registros contables de la Compañía que son presentados en la moneda funcional en el Ecuador (dólar estadounidense). Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo y en determinados casos al valor razonable según las políticas contables.

Las partidas de activos y pasivos han sido valorados bajo el convencionalismo del costo histórico de adquisición y en ciertos casos al valor recibido, debido a la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera.

Estimaciones contables y suposiciones efectuadas por la Administración

La preparación de estados financieros de acuerdo con las NIIF PYMES involucra la elaboración de estimaciones contables críticas que inciden en la valoración de determinados activos y pasivos y en la determinación de los resultados, así como en la revelación de activos y de pasivos contingentes.

También requiere que la Administración ejerza su juicio el proceso de aplicar las políticas contables. Las áreas que involucran un mayor grado de juicio o complejidad, o donde las suposiciones y estimados son significativos se muestran más adelante.

Los estimados están basados en la experiencia histórica y otras suposiciones que se han considerado razonables bajo las circunstancias actuales. Los actuales valores pueden variar en ciertos casos desde el momento en que las suposiciones y estimados fueron efectuados. Los cambios son incorporados con el correspondiente efecto en los resultados, una vez que el conocimiento mejorado ha sido obtenido o estas presentes nuevas circunstancias.

Empresa en Marcha

Los presupuestos y proyecciones de la Empresa, teniendo razonablemente en cuenta, los posibles cambios en el mercado, muestran que la Compañía 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 inversiones, la rentabilidad de las operaciones, el acceso a recursos financieros y las variables económicas y políticas que afectan al entorno de las operaciones de la compañía.

1.2 INGRESOS

El ingreso corresponde al alquiler, administración o mantenimiento de bienes muebles e inmuebles propios o

El ingreso es reconocido cuando el servicio es transferido, el cobro es probable y acordado entre las partes como mutuables.

1.3 COSTOS Y GASTOS OPERACIONALES

Costos y gastos operacionales se reconocen en las pérdidas y ganancias al momento de la utilización del bien o servicio o en la fecha de su origen. Se miden al valor razonable de las partidas por entregar.

1.4 INGRESOS FINANCIEROS

Los ingresos por intereses son reconocidos a medida que los intereses son devengados en función del monto invertido o que está pendiente de pago y de la tasa de interés relativa.

1.5 EFECTIVO Y EQUIVALENTES

Efectivo y equivalentes comprende caja, efectivo disponible, fondos bancarios fácilmente convertibles en monedas, depósitos de efectivo y que están sujetos un riesgo insignificante de cambios en valor.

1.6 CUENTAS POR COBRAR

Se clasifican en Activos corrientes, corresponden a la facturación realizada y pendiente de cobro. No aplica la política de ventas a crédito. Al final de cada período sobre el que se informa, los importes en libros de las cuentas por cobrar se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables. Si es así, se reconoce inmediatamente en resultados una pérdida por deterioro del valor.

Provisión incobrables

Corresponde a un nivel de provisión permitida por las autoridades fiscales de país.

1.7 INVENTARIOS

Los inventarios se encuentran medidos al menor entre el costo y su valor neto de realización (VNR). Este importe representa el precio de venta estimado menos todos los costos necesarios para la venta.

Los rubros que componen los inventarios se encuentran valuados a su costo promedio ponderado de adquisición.

1.8 PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

Propiedad, Planta y Equipo se valoran al costo de adquisición. El costo de adquisición comprende el precio de compra, menos cualquier descuento o reducción recibida en el precio. Los costos sucesivos son incluidos en el valor en libros o reconocidos como activo separado, sólo si es probable que futuros beneficios económicos relacionados con el activo fluyan hacia la Entidad y que el costo del bien pueda ser medido confiablemente.

La depreciación es principalmente registrada en base al método de línea recta, de acuerdo con su período de utilización económica esperada, para reconocer en los resultados el total de los activos menos el valor residual estimado. Si partes de un activo individual tienen diferentes vidas útiles, estas son depreciadas en forma separada. Los valores iniciales estimados para cada uno de los rubros son:

Detalle	Vidas útiles estimadas
Edificios	20 años
Instalaciones	10 años
Muebles y Enseres	10 años
Equipo de Computación	3 años
Vehículos	5 años

Las estimaciones originales de la vida útil, y de ser el caso del valor residual de los mismos, son actualizados conforme se requiere, pero al menos anualmente.

Las ganancias o pérdidas provenientes de la disposición de propiedades, planta y equipos son determinadas por la diferencia entre los valores presentados de la disposición y el valor en libros del activo y se reconocen como otros gastos o ingresos, respectivamente. Todas las otras reparaciones son cargadas al estado de ingresos en el período en que ocurren.

Sobre la propiedad planta y equipo mantenida por la Compañía se buscan indicios de deterioro a la fecha del estado de posición financiera.

La depreciación y el deterioro son incluidas en el estado de ingresos de la Compañía bajo las diferentes categorías financieras.

1.9 BENEFICIOS DE EMPLEADOS

Beneficios de corto plazo

Beneficios de corto plazo establecidos en la Ley. Incluyen: las vacaciones anuales, décimo tercer sueldo, décimo cuarto sueldo y el fondo de reserva. Se registran como pasivos corrientes y son medidos al valor sin descontar que la Compañía espera pagar por estos conceptos. Adicionalmente, la Legislación ecuatoriana establece una participación del 15% para los trabajadores en las utilidades líquidas de la Empresa, calculadas antes del impuesto sobre la renta. Este beneficio se paga en abril del año siguiente.

El Código del Trabajo de la República del Ecuador establece la obligación por parte de los empleadores de conceder el beneficio de jubilación personal a todos aquellos empleados que lo soliciten y que hayan cumplido 25 años en una misma empresa. La Compañía no ha establecido provisiones para este beneficio con base a estudios actuariales realizados por un especialista independiente, debidamente calificado, debido a la poca antigüedad de su personal y a la rotación del mismo.

Adicionalmente, el Código del Trabajo establece que en aquellos casos en que la relación laboral termine por desvinculación ante el Ministerio de Relaciones Laborales, por parte del trabajador o del empleador, este deberá reconocer al trabajador una indemnización equivalente al 25% de su último salario multiplicado por el número de años de servicio. El costo de este beneficio a cargo de la Compañía para los empleados liquidados es contabilizado con cargo a los resultados del ejercicio.

2.10 IMPUESTOS

Impuesto a la Renta

El impuesto a la renta es reconocido en las pérdidas y ganancias, como gasto o ingreso, excepto cuando se relaciona con partidas reconocidas en otro ingreso integral o directamente en el patrimonio. Comprende la suma del impuesto a la renta corriente y el impuesto a la renta diferido.

Impuesto a la renta corriente

El impuesto sobre la renta corriente se calcula sobre la base de ganancias netas gravables de la Compañía, determinados de conformidad con la legislación tributaria ecuatoriana en curso, y utilizando los tipos de impuesto vigentes (o sustancialmente vigentes en el futuro inmediato) a la fecha del estado financiero. El impuesto corriente es calculado sobre la utilidad gravable, que difiere de la utilidad o pérdida en los estados financieros. Se registra en los resultados del ejercicio, salvo que se trate de impuesto corriente sobre otros ingresos integral o de partidas que afectan al patrimonio de los accionistas.

Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 22% de las utilidades gravables del año 2015. La legislación tributaria en el Ecuador establece que las compañías deben pagar un impuesto causado mínimo

calculo del siguiente estado

Pérdida	Porcentaje
Activos Totales	0.8%
Patrimonio	0.2%
Ingresos gravados con impuesto a la renta	0.4%
Costos y gastos deducibles de impuesto a la renta	0.2%

El pasivo tributario corriente comprende obligaciones a las autoridades fiscales relativas al periodo actual o a ejercicios anteriores, que se mantengan pendientes de pago a la fecha de reporte.

Los activos tributarios corrientes se determinan por saldos de impuesto a la renta a favor relativos al periodo actual o a periodos anteriores, que pueden ser reconocidos en la cuenta.

La legislación ecuatoriana permite la amortización de pérdidas fiscales de un año con utilidades gravables en los siguientes 5 años. Al igual que los activos tributarios dichos las pérdidas por amortizar solo se reconocen si es probable que se recuperen con futuros ingresos imposables.

Otros impuestos

Los valores por impuesto al valor agregado por pagar así como retenciones de impuestos a cuenta de terceros, entre otros, se reconocen dentro de otros cuentas por pagar. El crédito tributario (activo) de impuesto al Valor agregado, se muestra al valor recuperable.

Otros impuestos como impuestos a la Salida de divisas, en la parte que no dan derecho a crédito tributario, así como los impuestos y contribuciones municipales se registran en las pérdidas y ganancias.

2.11 PATRIMONIO, RESERVAS, Y UTILIDADES

Capital Social

El capital representa el valor nominal de las participaciones sociales iguales acumulativas e indivisibles de un dólar cada una.

Resultados acumulados

Existen saldos de resultados acumulados cuya disposición esta limitada por disposiciones estatutarias, decisión de la Junta de Accionistas, o por disposiciones legales y reglamentarias.

Reserva Legal: La Ley de Compañías de la República del Ecuador exige que las compañías limitadas transfieran a reserva legal un porcentaje no menor al 10% de las utilidades netas anuales, hasta igualar por lo menos al 50% del capital social de la compañía. Dicha reserva no puede distribuirse a los socios, excepto en caso de liquidación de la compañía; sin embargo, puede ser utilizada para aumentos de capital o para cubrir pérdidas futuras.

Aportes para futuro capitalización: Constituye las aportaciones de los socios que serán usadas previa autorización de la junta, para el aumento de capital cuando la situación financiera de la empresa lo requiera.

3. INFORMACIÓN SOBRE LAS PARTIDAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

3.1 EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2016, el efectivo y equivalente de efectivo consistió en:

	2016 US\$
Efectivos en caja bancos	
Caja general y caja chica	
Efectivo en Bancos	840.86
Caja y Bancos	840.86
Total Efectivo y equivalentes	840.86

3.2. ACTIVOS FINANCIEROS

El detalle de las cuentas por cobrar comerciales y otros y su clasificación como instrumentos financieros y activos no financieros se muestra a continuación:

	2016 US\$
Cuentas por cobrar comerciales	
Cuentas	78,837.43
Menos provision por deterioro de cuentas comerciales	
Cuentas por cobrar comerciales, netas	78,837.43

3.3 PAGOS ANTICIPADOS, IMPUESTOS Y OTROS

A continuación se presenta el detalle de pagos anticipados, impuestos y otras cuentas por cobrar corrientes:

	2016 US\$
PVA Compras	163.41
Crédito Tributario IVA	3,889.95
Crédito Tributario RENTA	12,467.07
Total pagos anticipados e impuestos	16,520.43

3.4 IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO

Situación Tributaria

En el año 2013 la compañía aplicó la tarifa del 22% y en el año 2014 se aplicó la tarifa del 22% de las utilidades gravables obtenidas de acuerdo a la Ley de Régimen Tributario Interno.

3.5 CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

El detalle se muestra a continuación:

	2016 US\$
Proveedores Locales	32,654.07
Otras cuentas por pagar Accionistas	673.81
Total acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	33,327.88

3.6 PASIVOS ACUMULADOS Y OTROS PASIVOS CORRIENTES

El detalle se muestra a continuación

	2016
	US\$
Impuestos por Pagar (IVA y Retén)	2,190.62
Total pasivos acumulados y otros pasivos corrientes	2,190.62

3.7 PATRIMONIO

Los cambios en el patrimonio de la Compañía del ejercicio 2016, se ven en detalle, en el estado de cambios en el patrimonio de los accionistas.

Capital Social	2,016
	US\$
Capital Social al 1 de enero	800
Aumento de capital	
Capital Social al 31 de diciembre	800

El capital suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre de 2016, comprende a 800 participaciones de un valor nominal de US\$ 1 cada una.

3.8 INGRESOS DE OPERACIONES ORDINARIAS

El detalle se muestra a continuación

	2016
	US\$
Ingresos	155,838.51
Total ingresos de actividades ordinarias	155,838.51


Representante Legal
Contador General