

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015**

---

**1. INFORMACIÓN GENERAL**

INMOBILIARIA BDM S.A., es una empresa, constituida el 23 de febrero de 1983 con domicilio en la ciudad de Quito, e inscrita en Registro Mercantil el 02 de agosto de 1983.

Las operaciones de la Empresa se relacionan fundamentalmente con la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmueble.

Al 31 de diciembre del 2015, la Empresa cuenta con un empleado.

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

**2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

**2.1 Declaración de cumplimiento** - Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Los estados financieros de acuerdo a NIIF, el estado de situación financiera de apertura, han sido preparados exclusivamente para ser utilizados por la administración de la Empresa para el año terminado el 31 de diciembre del 2015.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la NIIF 1, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2015, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan.

**2.2 Bases de preparación** - Los estados financieros de INMOBILIARIA BDM S.A. comprenden los estados de situación financiera, los estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre del 2015. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

**2.3 Efectivo y bancos** - El efectivo y bancos incluye aquellos activos financieros líquidos o depósitos.

**2.4 Inventarios** - Los inventarios son presentados al costo de adquisición o valor neto realizable, el menor. Son valuados al costo promedio ponderado. Las importaciones en tránsito se encuentran registradas a su costo de adquisición. Los inventarios incluyen una provisión para reconocer pérdidas por obsolescencia, la cual es determinada en función de un análisis de la posibilidad real de utilización en la producción o venta. El valor neto realizable representa

el precio de venta estimado menos todos los costos de terminación y los costos necesarios para la venta.

**2.4.1 Método de depreciación y vidas útiles** - El costo de equipos se depreció de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

**2.4.2 Retiro o venta de equipos** - La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de equipos es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

En caso de venta o retiro subsiguiente de propiedades revaluadas, el saldo de la reserva de revaluación es transferido directamente a utilidades retenidas.

**2.5 Deterioro del valor de los activos tangibles e intangibles** - Al final de cada periodo, la Empresa evalúa los valores en libros de sus activos tangibles e intangibles a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo o unidad generadora de efectivo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna).

Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados, salvo si el activo se registra a un importe revaluado, en cuyo caso se debe considerar la pérdida por deterioro como una disminución en la revaluación.

Cuando una pérdida por deterioro es revertida, el valor en libros del activo aumenta al valor estimado revisado de su importe recuperable, de tal manera que el valor en libros incrementado no excede el valor en libros que se habría calculado si no se hubiera reconocido la pérdida por deterioro para dicho activo en años anteriores. El reverso de una pérdida por deterioro es reconocido automáticamente en resultados, salvo si el activo correspondiente se registra al importe revaluado, en cuyo caso el reverso de la pérdida por deterioro se maneja como un aumento en la revaluación.

**2.6 Impuestos** - El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

**2.6.1 Impuesto corriente** - El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la Empresa por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada periodo.

**2.6.2 Impuestos diferidos** - El impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los

activos y pasivos incluidos en los estados financieros y sus bases fiscales. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles. Un activo por impuesto diferido se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Empresa disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el periodo en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

La Empresa debe compensar activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y sólo si tiene reconocido legalmente el derecho de compensarlos, frente a la misma autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas y la Empresa tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos.

**2.6.3 Impuestos corrientes y diferidos** - Los impuestos corrientes y diferidos se reconocen como ingreso o gasto, y son incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado (por ejemplo por cambios en la tasa de impuestos o en la normativa tributaria, la reestimación de la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos o en la forma esperada de recuperar el valor en libros de un activo), ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado; o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios.

**2.7 Provisiones** - Las provisiones se reconocen cuando la Empresa tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Empresa tenga que desprendese de recursos que incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada periodo, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes. Cuando se mide una provisión usando el flujo de efectivo estimado para cancelar la obligación presente, su valor en libros representa el valor presente de dicho flujo de efectivo.

Cuando se espera la recuperación de algunos o todos los beneficios económicos requeridos para cancelar una provisión, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente cierto que se recibirá el desembolso y el valor de la cuenta por cobrar puede ser medido con fiabilidad.

**2.7.1 Contratos onerosos** - Si la Empresa tiene un contrato oneroso, las obligaciones presentes que se derivan del mismo deben ser reconocidas y medidas como una provisión. Un contrato oneroso es aquel en el que los costos inevitables de cumplir con las obligaciones comprometidas, son mayores que los beneficios que se esperan recibir del mismo.

**2.7.2 *Restructuraciones*** - Si la Empresa tiene un contrato oneroso, las obligaciones presentes que se deriven del mismo deben ser reconocidas y medidas como una provisión. Un contrato oneroso es aquel en el que los costos inevitables de cumplir con las obligaciones comprometidas, son mayores que los beneficios que se esperan recibir del mismo.

**2.7.3 *Garantías*** - Las provisiones para el costo esperado de obligaciones por garantías en la venta de bienes se reconocen a la fecha de la venta de los productos correspondientes, al mejor estimado de los desembolsos requeridos para cancelar la obligación día Empresa.

## **2.8 *Beneficios a empleados***

**2.8.1 *Participación a trabajadores*** - La Empresa reconoce un pasivo y un gasto por la participación de los trabajadores en las utilidades de la Empresa. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades líquidas de acuerdo con disposiciones legales.

**2.9 *Reconocimiento de ingresos*** - Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Empresa pueda otorgar.

**2.9.1 *Venta de bienes*** - Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de bienes deben ser reconocidos cuando la Empresa transfiere los riesgos y beneficios, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes; el importe de los ingresos y los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad y es probable que la Empresa reciba los beneficios económicos asociados con la transacción.

**2.9.2 *Prestación de servicios*** - Los ingresos provenientes de contratos de servicios se reconocen por referencia al estado de terminación del contrato. El estado de terminación del contrato se determina de la siguiente manera:

- Los honorarios por instalaciones se reconocen como ingresos de actividades ordinarias por referencia al estado de terminación de la instalación, determinado como la proporción del tiempo total estimado para instalar que haya transcurrido al finalizar cada periodo;
- Los honorarios de servicio incluidos en el precio de los productos se reconocen por referencia a la proporción del costo total del servicio prestado para el producto vendido, considerando las tendencias históricas en el número de servicios realmente prestados sobre bienes vendidos en el pasado; y,
- Los ingresos provenientes de contratos se reconocen a las tasas contractuales en la medida en que se incurran en horas de producción y gastos directos.

**2.9.3 Ingresos por intereses** - Los ingresos por intereses son registrados sobre una base de tiempo, con referencia al capital pendiente y a la tasa de interés efectiva aplicable, la cual es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar estimados a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero con el valor neto en libros del activo o pasivo financiero sobre el reconocimiento inicial.

**2.10 Costos y Gastos** - Los costos y gastos se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

**2.11 Compensación de saldos y transacciones** - Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Empresa tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

**2.11.1 Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar** - Las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro. El período de crédito promedio sobre la venta de bienes es de 120 días.

Las cuentas por cobrar comerciales incluyen una provisión para reducir su valor al de probable realización. Dicha provisión se constituye en función de un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas.

Las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes.

**2.11.2 Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar** - Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. El periodo de crédito promedio para la compra de ciertos bienes es de 120 días.

La Empresa tiene implementadas políticas de manejo de riesgo financiero para asegurar que todas las cuentas por pagar se paguen de conformidad con los términos crediticios pre acordados.

### 3. EFECTIVO Y BANCOS

El efectivo y bancos como se muestra en el estado de flujo de efectivo puede ser conciliado con las partidas relacionadas en el estado de situación financiera de la siguiente manera:

	... Diciembre 31,...
	2015
	(en U.S. dólares)
Bancos locales	335.847
Total	<hr/> <hr/> 335.847

### 4. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar es como sigue:

	... Diciembre 31,...
	2015
	(en U.S. dólares)
Cuentas por cobrar comerciales:	
Clientes locales	
Otras cuentas por cobrar:	956
Otras	-
Total	<hr/> <hr/> 956

La Empresa no ha reconocido una provisión para cuentas dudosas debido a que de la experiencia histórica establece que las cuentas por cobrar con los clientes que actualmente posee relaciones comerciales son recuperables.

## 5. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar es como sigue:

	Diciembre 31, 2015 (en U.S. dólares)
Proveedores Locales por pagar	-
Total	<hr/> <hr/> <hr/>

## 6. IMPUESTOS

**Activos y pasivos del año corriente** - Un resumen de activos y pasivos por impuestos corrientes es como sigue:

	Diciembre 31, 2015 (en U.S. dólares)
<i>Activos por impuesto corriente:</i>	
IVA en compras	1.847
Total	<hr/> 1.847
<i>Pasivos por impuestos corrientes:</i>	
Impuesto al Valor Agregado -IVA por pagar y retenciones	120
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta por pagar	<hr/> 14
Total	<hr/> 134

**Impuesto a la renta reconocida en los resultados** - Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y el gasto por impuesto a la renta corriente, es como sigue:

	2015 (en U.S. dólares)
Perdida según estados financieros antes de impuesto a la renta	<hr/> 1.887
Utilidad gravable	1.887
Impuesto a la renta causado	3.876
Impuesto a la renta cargado a resultados	<hr/> 3.876

Total	3.876
-------	-------

(1)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.

## 7. PATRIMONIO

**Capital Asignado** – El capital asignado corresponde al valor en efectivo entregado por los socios, el mismo que se encuentra autorizado por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

## 8. INGRESOS

Un resumen de los ingresos de la Empresa es como sigue:

	2015 (en U.S. dólares)
Ingresos locales	12.000
Otros Ingresos	-
Total	<u>12.000</u>

## 9. COSTOS Y GASTOS POR SU NATURALEZA

Un resumen de los gastos administrativos y operativos reportados en los estados financieros es como sigue:

	2015 (en U.S. dólares)
Costo de ventas	-
Gastos de administración	<u>17.587</u>
Total	<u>17.587</u>

## 10. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2015 y la fecha de emisión de los estados financieros (abril del 2016) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

## **11. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2015 han sido aprobados por la Gerencia de la Empresa (Directorio) en marzo 21 del 2016 y serán presentados a los Accionistas y la Junta General para su aprobación. En opinión de la Gerencia de la Empresa, los estados financieros serán aprobados por la Junta de General sin modificaciones.

*Verónica Monroy A.*

Ing. Verónica Monroy A.

CONTADORA

INMOBILIARIA BDM S.A.