

**BELMONTE S.A.**

Estados financieros al 31 de diciembre de 2012  
junto con el informe de los auditores independientes

# **BELMONTE S.A.**

Estados financieros al 31 de diciembre de 2012  
junto con el informe de los auditores independientes

## **Contenido**

### **Informe de los auditores independientes**

#### **Estados financieros**

Estado de Situación Financiera.....	1
Estado de Resultados Integral .....	2
Estado de Cambios en el Patrimonio .....	3
Estado de Flujos de caja .....	4
Notas a los estados financieros.....	5

## Informe de los Auditores Independientes

### A los Accionistas de BELMONTE S.A.:

#### Informe sobre los estados financieros

1. Hemos auditado el estado de situación financiera adjunto de **BELMONTE S.A.**, al 31 de diciembre de 2012, y los correspondientes estados integral de resultados, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables importantes y otras notas explicativas. Los estados financieros al 31 de diciembre de 2011, no han sido auditados y se presentan para propósito de comparación.

#### Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros

2. La Administración de la Compañía, es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF", y del control interno necesario para permitir que la preparación de los estados financieros estén libres de distorsiones significativas, debido a fraude o error.

#### Responsabilidad del Auditor

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros en base a nuestra auditoría. Nuestra auditoría se efectuó de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Estas normas manifiestan que cumplamos con requerimientos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de que los estados financieros no están afectados por distorsiones significativas.

Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos destinados a la obtención de evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor e incluyen la evaluación del riesgo de distorsiones significativas en los estados financieros por fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes de la Compañía, para la preparación y presentación razonable de sus estados financieros a fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también comprende la evaluación de que los principios de contabilidad utilizados son apropiados y que las estimaciones contables hechas por la Administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

## Informe de los auditores independientes (continuación)

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

### Opinión

4. En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el primer párrafo, presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de BELMONTE S.A., al 31 de diciembre de 2012, los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo, por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF".

### Asuntos que requieren énfasis

5. Sin que este asunto afecte la opinión a los estados financieros, la Compañía durante el año terminado al 31 de diciembre de 2012, los ingresos obtenidos por la Compañía corresponden principalmente a las cuotas de arriendo que se facturan a la Compañía Marcseal S.A., compañía relacionada con la cual mantiene un contrato de arriendo del edificio que es de su propiedad.
6. Tal como se menciona en la Nota 4, a los estados financieros al 31 de diciembre de 2012, la Administración de BELMONTE S.A., adoptó por primera vez las Normas Internacionales de Información Financiera. Para propósitos de presentación comparativa los estados financieros del año terminado al 31 de diciembre de 2011 y 1 de enero de 2011, no auditados bajo NIIF, han sido preparados siguiendo los lineamientos de la NIIF 1 "Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera". Los efectos de esta primera adopción se detallan en la Nota 5.

M.B.A. Cia Uda.

SC-RNAE No. 563



Fernando Tarapués

RNCPA No. 30739

Quito, Ecuador

Agosto 15 de 2014

# BELMONTE S.A.

## Estado de Situación Financiera

Al 31 de diciembre de 2012

Expresados en US Dólares

	<u>Notas</u>	<u>Al 31 de diciembre de</u>		<u>Enero 1</u>
		<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>de 2011</u>
<b>Activos</b>				
<b>Activos corrientes:</b>				
Efectivo en caja y bancos		\$ 24,866	\$ 74,251	\$ 25,186
Cuentas por cobrar comerciales	7	33,101	57,744	126,558
Otras cuentas por cobrar	8	169,412	50,760	18,005
<b>Total activos corrientes</b>		<u>227,379</u>	<u>182,755</u>	<u>169,749</u>
<b>Activos no corrientes:</b>				
Propiedades, neto	9	2,853,328	2,898,675	825,000
Otros activos		-	-	603
<b>Total activos</b>		<u><u>3,080,707</u></u>	<u><u>3,081,430</u></u>	<u><u>995,352</u></u>
<b>Pasivos</b>				
<b>Pasivos corrientes:</b>				
Cuentas por pagar comerciales	10	6,117	1,442	3,289
Cuentas por pagar relacionadas	11	-	-	26,500
<b>Total pasivos corrientes</b>		<u>6,117</u>	<u>1,442</u>	<u>29,789</u>
<b>Pasivos no corrientes:</b>				
Obligaciones financieras a largo plazo	12	900,000	900,000	900,000
<b>Total pasivos</b>		<u>906,117</u>	<u>901,442</u>	<u>929,789</u>
<b>Patrimonio:</b>				
Capital social	13	1,000	1,000	1,000
Reservas		900	900	900
Resultados acumulados		2,172,690	2,178,088	63,663
<b>Total patrimonio</b>		<u>2,174,590</u>	<u>2,179,988</u>	<u>65,563</u>
<b>Total pasivo y patrimonio</b>		<u>\$ 3,080,707</u>	<u>\$ 3,081,430</u>	<u>\$ 995,352</u>

  
Sr. Oswaldo Alvarez  
Gerente General

  
Sra. Evelyn Tulcán  
Contadora

# BELMONTE S.A.

## Estado de resultados Integral

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2012

Expresados en Dólares de E.U.A.

	<u>Notas</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Ingresos ordinarios	<b>15</b>	\$ <u>150,648</u>	\$ <u>148,400</u>
		150,648	148,400
<b>Gastos de operación:</b>			
Ventas	<b>16</b>	(24,642)	(2,450)
Administrativos	<b>17</b>	(63,923)	(56,323)
Financieros		(62,636)	(69,870)
Otros ingresos		<u>5</u>	<u>23</u>
<b>Utilidad en operación</b>		(548)	19,780
Impuesto a la renta	<b>14</b>	(4,850)	(5,116)
<b>Resultados integrales del año, neto de impuestos</b>		\$ <u>(5,398)</u>	\$ <u>14,664</u>



---

Sr. Oswaldo Alvarez  
Gerente General



---

Sra. Evelyn Tulcán  
Contadora

# BELMONTE S.A.

## Estado de cambios en el patrimonio de los accionistas

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2012

Expresados en Dólares de E.U.A.

	<u>Resultados acumulados</u>				
	<u>Capital social</u>	<u>Reserva Legal</u>	<u>Resultados adopción por primera vez</u>	<u>Utilidad (pérdida)</u>	<u>Total</u>
Saldos al 1 de enero de 2011 – según NEC	\$ 1,000	900	-	63,663	\$ 65,563
Ajuste años anteriores	-	-	-	(4,912)	(4,912)
Ajuste por adopción por primera vez de las NIIF's	-	-	2,104,673	-	2,104,673
Utilidad del ejercicio	-	-	-	14,664	14,664
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2011-reestructurado</b>	<b>1,000</b>	<b>900</b>	<b>2,104,673</b>	<b>73,415</b>	<b>2,179,988</b>
Pérdida neta	-	-	-	(5,398)	(5,398)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2012</b>	<b>\$ 1,000</b>	<b>900</b>	<b>2,104,673</b>	<b>(68,017)</b>	<b>\$ 2,174,590</b>

  
 Sr. Oswaldo Alvarez  
 Gerente General

  
 Sra. Evelyn Tulcán  
 Contadora

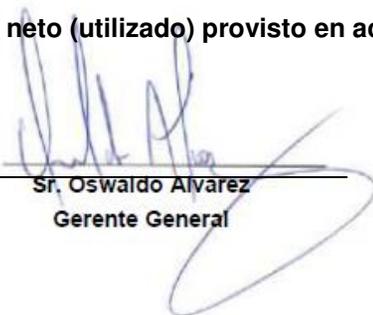
# BELMONTE S.A.

## Estado de flujos de efectivo

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2012

Expresados en Dólares de E.U.A.

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<b>Flujos de efectivo en actividades de operación:</b>		
Efectivo recibido de clientes	\$ 51,795	\$ 165,365
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(38,544)	(19,930)
Intereses	(62,636)	(69,870)
Efectivo neto (utilizado) provisto en actividades de operación	<u>(49,385)</u>	<u>75,565</u>
<b>Flujos de efectivo en actividades de financiamiento:</b>		
Pago (prestamos) de relacionadas	-	(26,500)
Efectivo neto (utilizado) provisto en actividades de financiamiento	-	(26,500)
(Disminución) aumento neto del efectivo en caja y bancos	(49,385)	49,065
Efectivo en caja y bancos al inicio	74,251	25,186
Efectivo en caja y bancos al final	<u><u>24,866</u></u>	<u><u>74,251</u></u>
<b>Conciliación de la (pérdida) utilidad neta con el efectivo provisto en actividades de operación:</b>		
(Pérdida) utilidad neta	(5,398)	14,664
<b>Ajustes por:</b>		
Depreciaciones y amortizaciones	45,346	45,603
Impuesto a la renta	4,850	5,116
<b>Efectivo proveniente de actividades de operación antes de cambios en el capital de trabajo:</b>	44,798	65,383
Disminución en cuentas por cobrar	24,642	68,815
(Aumento) en otras cuentas por cobrar	(123,501)	(51,874)
Aumento (disminución) en cuentas por pagar	4,676	(6,759)
<b>Efectivo neto (utilizado) provisto en actividades de operación</b>	<u><u>\$ (49,385)</u></u>	<u><u>\$ 75,565</u></u>

  
\_\_\_\_\_  
Sr. Oswaldo Alvarez  
Gerente General

  
\_\_\_\_\_  
Sra. Evelyn Tulcán  
Contadora

# BELMONTE S.A.

## Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2012

### 1. Operaciones

BELMONTE S.A., fue constituida en Ecuador el 26 de Abril de 2007, su objeto social es realizar todas las fases del negocio inmobiliario, la compra, venta, corretaje, administración, agenciamiento, permuta, explotación, anticresis y arrendamiento de bienes inmuebles, tanto urbanos como rurales.

Durante el año terminado al 31 de diciembre de 2012, los principales ingresos que ha recibido la compañía, provienen principalmente del arriendo del edificio que es de su propiedad.

### 2. Declaración de cumplimiento

La Junta General de Accionistas, decidió adoptar las Normas Internacionales de Información Financiera, para la preparación y presentación de los estados financieros para el año terminado el 31 de diciembre de 2012, como información oficial en cumplimiento de las resoluciones emitidas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

Los estados financieros adjuntos han sido preparados sobre la base de las Normas Internacionales de Contabilidad, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), que son efectivas para los ejercicios que comenzaron el 1 de enero de 2009, y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales. Los estados financieros al 31 de diciembre de 2011, fueron preparados de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad, siendo estos estados financieros, los primeros estados financieros preparados bajo NIIF. Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico.

Se consideró como fecha de transición el 1 de enero de 2011, para efectos de la preparación del primer juego de estados financieros a esa fecha bajo NIIF.

La Compañía al estar en el tercer grupo, ha dado cumplimiento a lo establecido en la Resolución No.08.G.DSC.010, del 20 de noviembre de 2008, emitida por la Superintendencia de Compañías mediante la cual estableció el cronograma de aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Los presentes estados financieros han sido preparados de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF o IFRS en su sigla en inglés), las cuales han sido adoptadas íntegramente en Ecuador por la Superintendencia de Compañías, y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de la referida norma.

### 3. Bases de presentación

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF"), emitidas por la International Accounting Standards Board ("IASB"), vigentes al 31 de diciembre de 2013.

Las políticas de contabilidad adoptadas son consistentes con las aplicadas en años anteriores, excepto que la Compañía ha adoptado las nuevas NIIF y NIC's revisadas, que son obligatorias para los periodos que se inician en o después del 1 de enero de 2013, según se describe a continuación; sin embargo, debido a la naturaleza de sus operaciones, la adopción de dichas normas no tuvieron un

# BELMONTE S.A.

## Notas a los estados financieros (continuación)

efecto significativo en su posición financiera y resultados; por lo tanto, no ha sido necesario modificar los estados financieros comparativos de la Compañía.

Las siguientes normas, enmiendas e interpretaciones son obligatorias por primera vez, para los años iniciados el 1 de enero de 2013:

- NIC 19 “Beneficios a los empleados (modificada)”

Esta norma revisada modifica el reconocimiento y medición de los gastos por planes de beneficios definidos y los beneficios por terminación. En esencia, esta modificación elimina el método del corredor o banda de fluctuación y requiere que las fluctuaciones actuariales del período se reconozcan con efecto en los Otros Resultados Integrales. Adicionalmente, incluye modificaciones a las revelaciones de todos los beneficios de los empleados.

- NIIF 13 “Medición del valor razonable”

Emitida en mayo de 2011, reúne en una sola norma la forma de medir el valor razonable de activos y pasivos y las revelaciones necesarias sobre éste, e incorpora nuevos conceptos y aclaraciones para su medición.

- NIC 1 “Presentación de los elementos de otros resultados integrales - Modificaciones a la NIC 1”

Esta enmienda emitida en junio de 2011, requiere que los ítems de los Otros Resultados Integrales, se clasifiquen y agrupen evaluando si serán potencialmente reclasificados a resultados en períodos posteriores.

- NIIF 7 “Instrumentos financieros: Información a revelar”

Emitida en diciembre de 2011, requiere mejorar las revelaciones actuales de compensación de activos y pasivos financieros, con la finalidad de aumentar la convergencia entre IFRS y USGAAP. Estas revelaciones se centran en información cuantitativa sobre los instrumentos financieros reconocidos que se compensan en el Estado de Situación Financiera.

Las modificaciones a las NIIF 10: Estados financieros consolidados, NIIF 11: Acuerdos conjuntos, y NIIF 12: Información a revelar sobre participaciones en otras entidades, emitidas en julio de 2012, no tienen efecto alguno sobre los estados financieros adjuntos.

- Mejoras anuales a las NIIF

Las mejoras realizadas en mayo de 2012, a la NIIF 1, NIC 1, NIC 16, NIC 32 y NIC 34, no tienen un efecto significativo en los estados financieros adjuntos.

- Enmiendas y mejoras de aplicación obligatoria a partir de 1 de enero de 2014

### NIC 32 “Instrumentos financieros Presentación”

Emitida en diciembre de 2011, aclara los requisitos para la compensación de activos y pasivos financieros en el Estado de Situación Financiera. Específicamente, indica que el derecho de compensación debe estar disponible a la fecha del estado financiero y no depender de un acontecimiento futuro.

### NIC 36 “Deterioro del valor de los activos”

# BELMONTE S.A.

## Notas a los estados financieros (continuación)

Emitida en mayo de 2013, modifica la información a revelar sobre el importe recuperable de activos no financieros con los requerimientos de NIIF 13. Se requiere que revele información adicional sobre el importe recuperable de activos que presentan deterioro de valor si ese importe se basa en el valor razonable menos los costos de venta.

NIC 39 “Instrumentos financieros: Reconocimiento y Medición”

Emitida en junio de 2013, establece determinadas condiciones que debe cumplir la novación de derivados, para permitir continuar con la contabilidad de cobertura; esto con el fin de evitar que novaciones que son consecuencia de leyes y regulaciones afecten los estados financieros.

NIIF 9 “Instrumentos Financieros”

Emitida en Noviembre de 2013, esta modificación incluye como elemento principal una revisión sustancial de la contabilidad de coberturas para permitir a las entidades reflejar mejor sus actividades de gestión de riesgos en los estados financieros.

#### 4. Principales políticas de contabilidad

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2011 y anteriores, fueron preparados de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC). Los primeros estados financieros preparados bajo NIIF corresponde al año terminado al 31 de diciembre de 2012, los cuales han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto para las Propiedades que están registrados a su valor revaluado.

Las principales políticas de contabilidad son las siguientes

##### 4.1. Estimaciones contables significativas

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la Gerencia General, que manifiesta expresamente que se han aplicado en su totalidad los principios y criterios incluidos en las NIIF.

La preparación de los estados financieros de conformidad con NIIF, requieren que la Administración realice juicios, estimaciones y suposiciones contables que afectan a los importes de los activos y pasivos y la revelación de pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros. Las estimaciones son evaluadas anualmente y se basan en el criterio de la administración. Sin embargo, los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las siguientes estimaciones han sido incluidas en los estados financieros de la Compañía al cierre del ejercicio: deterioro del valor de los activos financieros, costo revaluado de las propiedades, impuestos y provisiones para pasivos.

Estas estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible en la fecha de emisión de los presentes estados financieros, pero es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos períodos, lo que se haría de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en los correspondientes estados financieros futuros, según los establecido en la NIC 8 de las NIIF.

# BELMONTE S.A.

## Notas a los estados financieros (continuación)

### 4.2. Efectivo en caja y bancos

En este elemento del estado de situación financiera se registra el efectivo en caja y el efectivo disponible en bancos, los cuales se registran a su valor nominal, los mismos que no tienen riesgo significativo de cambios de su valor.

### 4.3. Activos y pasivos financieros

#### 4.3.1. Clasificación

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: “activos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas”, “préstamos y cuentas por cobrar”, “activos mantenidos hasta su vencimiento”, “activos financieros disponibles para la venta”. Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: “pasivos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas” y “otros pasivos financieros”. La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos. La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre de 2012, 2011 y al 1 de enero de 2011, la Compañía mantuvo activos financieros en las categorías de “préstamos y otras cuentas por cobrar” y pasivos financieros en la categoría de “otros pasivos financieros” cuyas características se explican a continuación:

#### Préstamos y otras cuentas por cobrar

Los préstamos y otras cuentas por cobrar no derivados con pagos fijos o determinables, que no se negocian en un mercado activo, son clasificados como préstamos y partidas a cobrar. Estas partidas se incluyen en el activo corriente excepto por los vencimientos mayores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera.

#### Otros pasivos financieros

Representados en el estado de situación financiera por cuentas por pagar a entidades relacionadas y proveedores. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados a partir de la fecha del cierre del estado de situación financiera.

#### 4.3.2. Reconocimiento, medición inicial y posterior

La Compañía reconoce un activo o pasivo financiero cuando se compromete a comprar o vender el activo o pagar el pasivo. Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, siempre y cuando este sea significativo.

Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía mide los activos y pasivos financieros sigue:

# BELMONTE S.A.

## Notas a los estados financieros (continuación)

- **Préstamos y cuentas por cobrar**

Se valoran a su "costo amortizado" reconociendo en las cuentas de resultados los intereses devengados en función de su tasa de interés efectiva (TIR). Los ingresos por intereses son reconocidos utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para aquellas cuentas por cobrar a corto plazo que se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado.

- **Otras cuentas por cobrar**

Constituyen principalmente los anticipos a proveedores, cuentas por cobrar empleados e impuestos anticipados que se liquidan en el corto plazo. Se registran al valor nominal que es el equivalente a su costo amortizado.

- **Cuentas por pagar comerciales**

Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores locales, se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son pagaderas entre 30 y 60 días. En caso de que sus plazos pactados de pago sean mayores a 12 meses, se presentan como pasivos no corrientes y no generan intereses.

- **Cuentas por pagar compañías relacionadas**

Representan las obligaciones de pago principalmente por préstamos que son exigibles por parte del acreedor en el corto plazo. No devengan intereses y se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado.

- **Obligaciones financieras**

Se reconocen inicialmente a su costo, neto de los costos que se haya incurrido en la transacción. Posteriormente se miden a su costo amortizado y cualquier diferencia entre los recursos obtenidos y el valor del reembolso, se reconoce en el estado de resultados durante el tiempo del préstamo determinado en base al método de la tasa de interés efectiva.

### 4.3.3. Baja de cuentas

Un activo financiero se da de baja cuando expiraron los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo. Un pasivo financiero se da de baja cuando la obligación establecida contractualmente se haya pagado o esté vencida.

### 4.3.4. Deterioro del valor de los activos financieros

Al cierre del año, la Administración de la compañía evalúa si existen evidencias de que un activo financiero o un grupo de activos financieros se encuentran deteriorados en su valor. Un activo financiero o grupo de activos financieros se consideran deteriorados en su valor solamente si existe evidencia objetiva de deterioro de ese valor como resultado de uno o más eventos ocurridos después del reconocimiento inicial del activo, y ese

# BELMONTE S.A.

## Notas a los estados financieros (continuación)

evento que causa la pérdida tiene impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados generados por el activo financiero o el grupo de activos financieros, y ese impacto puede estimarse con fiabilidad. La evidencia de un deterioro podría incluir, entre otros indicios que el deudor o grupo de deudores se encuentran en dificultades financieras significativas, el incumplimiento o mora en los pagos de la deuda por capital o intereses, la probabilidad de que se declaren en quiebra u adopten otra forma de reorganización financiera, o cuando datos observables indiquen que existe una disminución medible en los flujos de efectivo futuros estimados, así como cambios adversos en el estado de los pagos en mora, o en las condiciones económicas que se correlacionan con los incumplimientos.

### 4.3.5. Compensación de instrumentos financieros

Los activos financieros y los pasivos financieros se compensan de manera que se informa el importe neto en el estado de situación financiera, solamente si existe un derecho actual legalmente exigible de compensar los importes reconocidos, y existe la intención de liquidarlos por el importe neto, o de realizar los activos y cancelar los pasivos en forma simultánea.

### 4.4. Propiedades

Las Propiedades se valoran a su costo histórico, neto de su correspondiente depreciación acumulada y de las pérdidas por deterioro que haya experimentado. El costo incluye tanto los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción del activo. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición solo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente. Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones o mantenimiento y son registrados en resultados cuando son incurridos.

La Compañía, en base al resultado de las pruebas de deterioro, considera que el valor contable de las propiedades no supera el valor recuperable de los mismos. Las propiedades netas, en su caso del valor residual de los mismos, se deprecia distribuyendo linealmente el costo entre los años de vida útil estimada, que constituyen el período en el que la Compañía espera utilizarlos. Las vidas útiles se revisan periódicamente.

Las ganancias o pérdidas que surgen en ventas o retiros de bienes de las propiedades se reconocen como resultados del período y se calculan como la diferencia entre el valor de venta y el valor neto contable del activo.

El gasto por depreciación se registra en el estado de resultados del período, en base al estimado de la vida útil del edificio que es de 50 años.

### 4.5. Deterioro del valor de las propiedades

A lo largo del ejercicio, y fundamentalmente en la fecha de cierre del mismo, se evalúa si existe algún indicio que algún activo hubiera podido sufrir una pérdida por deterioro. En caso que exista algún indicio se realiza una estimación del monto recuperable de dicho activo para determinar, el monto del deterioro. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de caja de forma independiente, se estima la recuperabilidad de las unidades generadoras de efectivo a la que pertenece el activo, entendiendo como tal el menor grupo identificable de

# BELMONTE S.A.

## Notas a los estados financieros (continuación)

activos que genera entradas de efectivo independientes. El monto recuperable corresponde al mayor valor entre el valor justo de los activos, menos los costos estimados de ventas, y el valor en uso (valor actual de los flujos futuros que se estima generará el activo o la unidad generadora de efectivo).

En caso que el monto recuperable sea inferior al valor neto en libros del activo, se registra la correspondiente pérdida por deterioro por la diferencia, con cargo al rubro "Depreciaciones" del estado de resultados.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en ejercicios anteriores, son reversadas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su monto recuperable, aumentando el valor del activo con abono a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse realizado el ajuste contable.

### 4.6. Provisiones

Los pasivos de montos o vencimientos inciertos existentes a la fecha de los estados financieros, surgidas como consecuencia de hechos pasados de los que pueden derivarse disminuciones patrimoniales de probable materialización, se registran en el estado de situación financiera como provisiones por el valor actual del monto más probable que se estima que tendrá que desembolsar para pagar la obligación. Las provisiones son revisadas a la fecha del balance y ajustadas a la mejor estimación de esa fecha.

Los montos reconocidos como provisiones son la mejor estimación con la información disponible en la fecha de la emisión de los estados financieros, del desembolso necesario para liquidar la obligación presente y son re-estimadas en cada cierre contable posterior.

### 4.7. Impuesto a la renta

El impuesto a la renta se carga a los resultados del año sobre la base imponible determinada en la Nota 14, y está constituida a la tasa del 23%.

### 4.8. Impuesto a la renta diferido

El impuesto diferido se reconoce mediante el método del pasivo sobre las diferencias temporarias entre las bases impositivas de los activos y pasivos y sus importes en libros a la fecha del balance. Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen por todas las diferencias temporarias impositivas, mientras que los impuestos por activos diferidos se reconocen por todas las diferencias temporarias deducibles.

El activo por impuesto diferido se revisa al final del cierre del período sobre el cual se informa y se reduce en la medida en que ya no es probable la existencia de ganancias impositivas futuras. Los activos y pasivos por impuestos diferidos, son medidos a las tasas de impuesto a la renta vigentes a las fechas en que se estiman que las diferencias temporarias se reversen, considerando las tasas del impuesto a la renta vigente en las leyes ecuatorianas, para el año 2011, la tasa de impuesto fue del 24% para el 2012 el 23% y a partir del 2013 el 22%.

# BELMONTE S.A.

## Notas a los estados financieros (continuación)

### 4.9. Reconocimiento de ingresos por arrendamiento operativo

Los ingresos son reconocidos hasta el monto que es probable que beneficios económicos fluyan hacia la Compañía y puedan ser medidos con fiabilidad. Los ingresos se miden por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, considerando las condiciones de pago definidas contractualmente.

Cuando pueda ser estimado con fiabilidad, esto es, libre de error significativo, el resultado de una transacción puede ser estimado con fiabilidad cuando se cumplan las siguientes condiciones: que el monto del ingreso puede ser medido con fiabilidad; es probable que los beneficios económicos asociados con la transacción fluirán hacia la entidad y los costos incurridos por la transacción y los costos para completarla, pueden ser medidos con fiabilidad.

Considerando que las condiciones de la norma son copulativas los ingresos y costos son reconocidos en los resultados cuando se han transferido los riesgos asociados.

### 4.10. Reconocimiento de gastos

Los gastos se reconocen en los resultados cuando tiene lugar una disminución en los beneficios económicos futuros relacionados con una reducción de un activo, o un incremento de un pasivo, que se puede medir de forma fiable. Esto implica que el registro de un gasto tiene lugar en forma simultánea al registro del incremento del pasivo o la reducción del activo.

### 4.11. Reserva legal

La Ley de Compañías requiere que se transfiera a la reserva legal por lo menos el 10% de la utilidad neta anual, hasta que la reserva llegue por lo menos al 50% del capital social. Dicha reserva no puede distribirse como dividendo en efectivo, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede utilizarse para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse.

### 4.12. Resultados acumulados por adopción por primera vez de las NIIF.

Conforme a la Resolución No. SC. ICI. CPA. IFRS. G.11.007 del 9 de septiembre de 2011, emitida por la Superintendencia de Compañías, el saldo acreedor proveniente de los ajustes por adopción de las NIIF, por primera vez, podrá ser absorbido en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía. De registrar un saldo deudor en la subcuenta "Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF, éste podrá ser absorbido por los Resultados Acumulados y los del último ejercicio económico concluido, si los hubiere.

### 4.13. Estado de flujos de efectivo

El estado de flujos informa los movimientos de caja realizados durante el ejercicio, determinados por el método directo. En estos estados de flujos de efectivo se utilizan los siguientes conceptos:

# BELMONTE S.A.

## Notas a los estados financieros (continuación)

- **Flujos de efectivo:** Entradas y salidas de efectivo o de otros medios equivalentes, entendiéndose por éstos las inversiones a plazo inferior a tres meses de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
- **Actividades de operación:** Son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiamiento.
- **Actividades de inversión:** Las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
- **Actividades de financiamiento:** Actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos de carácter financiero.

### 4.14. Registros contables y unidad monetaria

Los registros contables de la Compañía se llevan en Dólares de E.U.A., que es la moneda de curso legal del Ecuador.

### 5. Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF.

Los estados financieros correspondientes al año terminado al 31 de diciembre de 2012, son los primeros estados financieros que se preparan bajo NIIF. La compañía ha preparado su estado de situación financiera al 1 de enero de 2011, siendo los estados financieros correspondientes al año terminado al 31 de diciembre de 2011, los primeros estados financieros que se preparan bajo NIIF.

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2011, incluyen los siguientes ajustes:

	Notas	31 de Diciembre de 2011	1 de Enero de 2011
<b>Patrimonio según NEC- Ecuador</b>		75,315	65,563
<b>Adopciones:</b>			
Baja de crédito tributario	a)	(14,002)	-
Reevalúo de propiedades	b)	2,118,335	-
		<u>2,104,334</u>	-
<b>Total patrimonio según NIIF</b>		<u>2,179,649</u>	<u>65,563</u>
			<b>31 de diciembre 2011</b>
Pérdida neta según NEC			14,664
Adopciones:			-
<b>Resultado integral del año neto de impuestos</b>			<u>14,664</u>
a) Baja de retenciones en la fuente de años anteriores, que no serán recuperadas a futuro.			
b) Ajuste realizado por la revaluación del edificio y terreno, para lo cual se considera como costo atribuido el valor comercial de los inmuebles.			

# BELMONTE S.A.

## Notas a los estados financieros (continuación)

### 6. Instrumentos financieros por categoría.

Los instrumentos financieros al 31 de diciembre de 2012 y 2011 y 1 de enero de 2011, se conforman de la siguiente manera:

	Al 31 de diciembre de				Al 1 de enero de	
	2012		2011		2011	
	Corriente	No Corriente	Corriente	No Corriente	Corriente	No Corriente
<b>Activos financieros medidos a valor nominal</b>						
Efectivo en bancos	24,865	-	74,251	-	25,186	-
<b>Activos financieros medidos al costo amortizado</b>						
Deudores comerciales, neto	33,101	-	57,744	-	126,558	-
Otras cuentas por cobrar	169,411	-	50,760	-	18,004	-
<b>Total activos financieros</b>	<u>227,377</u>	<u>-</u>	<u>182,755</u>	<u>-</u>	<u>169,749</u>	<u>-</u>
<b>Pasivos financieros medidos al costo amortizado</b>						
Obligaciones financieras	-	900,000	-	900,000		900,000
Acreeedores comerciales y otras cuentas por pagar	6,117	-	1,442	-	3,289	-
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	-	-	-	-	26,500	-
<b>Total pasivos financieros</b>	<u>6,117</u>	<u>900,000</u>	<u>1,442</u>	<u>900,000</u>	<u>29,789</u>	<u>900,000</u>

Los activos y pasivos financieros se aproximan al valor justo debido a la naturaleza de corto plazo de estos instrumentos.

### 7. Cuentas por cobrar comerciales

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, y 1 de enero de 2011, las cuentas por cobrar comerciales se conformaban de la siguiente manera:

	Al 31 de diciembre		Enero 1 de
	2012	2011	2011
Clientes	33,101	57,744	126,558
(-) Provisión cuentas incobrables	-	-	-
	<u>33,101</u>	<u>57,744</u>	<u>126,558</u>

Las cuentas por cobrar comerciales, representan los valores facturados por arriendo del inmueble a la Compañía, estas cuentas al ser recuperables en los plazos previstos, la Administración no considera realizar una provisión para cubrirse de eventuales pérdidas por deterioro.

# BELMONTE S.A.

## Notas a los estados financieros (continuación)

### 8. Otras cuentas por cobrar

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, y 1 de enero de 2011, las cuentas por cobrar se formaban de la siguiente manera:

	Al 31 de diciembre		Enero 1 de
	2012	2011	2011
Anticipos proveedores	163,622	49,819	-
Crédito tributario	5,790	941	18,005
	169,412	50,760	18,005

### 9. Propiedades

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, y 1 de enero de 2011, los saldos de las propiedades fueron como sigue:

	31 de Diciembre de 2011			31 de Diciembre de 2012		
	Costo histórico	Depreciación Acumulada	Saldo neto	Costo histórico	Depreciación Acumulada	Saldo neto
Terrenos	530,598	-	530,598	530,598		530,598
Edificio	2,732,396	(364,319)	2,368,077	2,732,396	(409,666)	2,322,730
	3,262,994	(364,319)	2,898,675	3,262,994	(409,666)	2,853,328

El movimiento de las propiedades, es como sigue:

	Enero 1 2011	Adiciones	Dec-2011	Adiciones	Dec-2012
<b>Costo:</b>					
Terreno	-	530,598	530,598	-	530,598
Edificios	900,000	1,832,396	2,732,396	-	2,732,396
	900,000	2,362,994	3,262,994	-	3,262,994
<b>Depreciación:</b>					
Edificios	(75,000)	(289,319)	(364,319)	(45,346)	(409,666)
	(75,000)	(289,319)	(364,319)	(45,346)	(409,666)
	825,000	2,073,675	2,898,675	(45,346)	2,853,328

### 10. Cuentas por pagar

Las cuentas por pagar al 31 de diciembre de 2012 y 2011 y 1 de enero de 2011, estaban conformadas de la siguiente manera:

# BELMONTE S.A.

## Notas a los estados financieros (continuación)

	Al 31 de diciembre		Enero 1
	2012	2011	2011
Impuestos por pagar al SRI	3,712	1,344	3,207
Proveedores	2,405	98	82
	<u>6,117</u>	<u>1,442</u>	<u>3,289</u>

### 11. Cuentas por pagar relacionadas

Al 1 de enero de 2011, las cuentas por pagar relacionadas representan el préstamo realizado por los accionistas de la Compañía para la compra de un vehículo. Estas cuentas se cancelan durante el año 2011.

### 12. Obligaciones financieras a largo plazo

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 representa el préstamo recibido por Forum Investment, a 5 años plazo y una tasa de interés del 9,86% anual, el valor del capital será cancelado al vencimiento. El valor de los intereses generados durante los años 2012 y 2011 ascienden a US\$ 62,356 y \$ 69,750 respectivamente.

### 13. Capital pagado

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, el capital social estaba conformado por 1,000 acciones de US\$ 1,00 cada una.

### 14. Impuesto a la renta corriente

#### a) Conciliación Tributaria

Las partidas que afectaron a la utilidad (pérdida) contable para la determinación de la Utilidad (pérdida) fiscal de la Compañía al 31 de diciembre de 2012 y 2011, fueron las siguientes:

	2012	2011
Base imponible (pérdida)	(203)	19,780
Tarifa de impuesto a la renta	23%	24%
Impuesto a la renta	-	4,747
Anticipo de impuesto a la renta	(4,850)	(5,116)
Anticipo mayor al impuesto causado	(4,850)	(5,116)
Retenciones en la fuente del año	7,851	7,806
Saldo a favor	<u>3,001</u>	<u>2,690</u>

# BELMONTE S.A.

## Notas a los estados financieros (continuación)

### a) Revisión tributaria

A la fecha de este informe, se encuentran pendientes de revisión por parte de las autoridades fiscales, las declaraciones de impuestos de los años 2010 al 2012.

De acuerdo con disposiciones legales, la autoridad tributaria tiene la facultad de revisar las declaraciones de impuesto a la renta en el plazo de tres años a partir de la fecha de presentación de la declaración.

### b) Tarifa de impuesto a la renta

El impuesto a la renta se calcula a la tasa del 23% sobre las utilidades tributables para el año 2012 y 24% para el año 2011. En caso de que la Compañía reinvierta sus utilidades en el país, la tasa de impuesto a la renta se reduciría en 10% sobre el monto reinvertido, siempre y cuando se efectúe el correspondiente aumento de capital, hasta el 31 de diciembre del siguiente año. A partir del año 2013, la tasa de impuesto a la renta ha sido fijada en 22%.

### c) Anticipo del impuesto a la renta

El anticipo se determina sobre la base de la declaración del impuesto a la renta del año inmediato anterior, aplicando ciertos porcentajes al valor de los activos total, patrimonio total, ingresos gravables y costos y gastos deducibles. El anticipo será compensado con el impuesto a la renta causado y no es susceptible de devolución, salvo ciertos casos de excepción. En caso de que el impuesto a la renta causado fuere menor al anticipo determinado, el anticipo se convierte en impuesto a la renta mínimo. Adicionalmente, se excluyen de la determinación del anticipo los gastos incrementales por generación de nuevo empleo o mejora de masa salarial y las inversiones y gastos efectivamente realizados.

## 15. Ingresos por arrendamiento operativo

Los ingresos ordinarios que genera la compañía, provienen principalmente del contrato de arriendo que mantiene con su Compañía relacionada Marcseal S.A. El canon de arrendamiento mensual establecido es de US\$ 12,500 en el año 2012 y US\$ 12,300 en el 2011.

La Compañía arrienda el terreno y edificio en régimen de arrendamiento operativo. Los arrendamientos normalmente son por un período de 5 años, con la opción de renovación después de esa fecha. Los pagos por arrendamiento aumentan cada año para reflejar los precios de arriendos en el mercado. La Compañía tiene restricciones para suscribir contratos de sub-arrendamiento.

El arrendamiento de los terrenos y edificio, fueron suscritos en el año 2009 y corresponden a arrendamientos combinados de terreno e instalaciones y constituyen arrendamientos operativos. La cuota pagada al propietario del edificio se ajusta a las cuotas de mercado a intervalos regulares, y la compañía no participa en el valor residual de las instalaciones. En consecuencia, se determinó que substancialmente todos los riesgos y beneficios le pertenecen al arrendador que destina exclusivamente la propiedad para arriendo.

# BELMONTE S.A.

## Notas a los estados financieros (continuación)

### 16. Gastos de venta

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, los gastos de venta estaban conformados de la siguiente manera:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Patentes municipales	1,307	-
Impuesto predial	20,367	-
Contribución a cámaras	-	756
Impuesto salida de divisa	2,968	1,694
	<u>24,642</u>	<u>2,450</u>

### 17. Gastos administrativos

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, los gastos administrativos estaban conformados de la siguiente manera:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Suministros de oficina	48	36
Depreciación edificios	45,346	45,000
Alimentación	157	-
Amortización	-	603
Otros gastos	16,766	16
Patente municipal	-	893
Impuesto predial	-	6,974
Impuesto 1.5 por mil de a	113	1,444
Contribuciones a cámaras	1,201	494
Otros	292	863
	<u>63,923</u>	<u>56,323</u>

### 18. Riesgo de liquidez

La política de liquidez de la Compañía se basa en la mantención de un nivel de caja suficiente que le permita tanto hacer frente a los períodos adversos del negocio así como a sus obligaciones de corto plazo. Al 31 de diciembre de 2012, la compañía mantiene como fuente de financiamiento los valores de caja y cuentas por cobrar generados por el canon de arriendo, que son de disponibilidad inmediata, sobre los cuales no existe restricción alguna.

# **BELMONTE S.A.**

## **Notas a los estados financieros (continuación)**

### **19. Riesgo de crédito**

En lo referente al riesgo de crédito correspondiente a las cuentas por cobrar, es un riesgo que históricamente ha mostrado ser muy bajo. Este proceso contempla el cobro mensual de las facturas emitidas, las cuales se recuperan en plazos menores a los 60 días. Todo lo anterior se ve reflejado en el bajo nivel de castigos por incobrables históricos.

### **20. Gestión de capital**

La Compañía tiene por objetivo mantener un adecuado nivel de capitalización, que le permita asegurar su eficiencia para el desarrollo de sus objetivos de mediano y largo plazo, con el fin de mantener una sólida posición financiera.

### **21. Eventos subsecuentes**

Entre el 31 de diciembre de 2012 y la fecha de emisión de estos estados financieros no se produjeron eventos que, en opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros o que requieran revelación.

---