

BANYOTES S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2012

(Expresado en dólares americanos)

1. DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

Los Estados y reportes Financieros han sido preparados, registrados y presentados con sujeción a las Normas Internacionales de Información Financiera, NIIF, emitidas en la versión vigente, traducida oficialmente al idioma español por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB). Están presentados en dólares americanos. Siguiendo el cronograma de implementación fijado en la Resolución No. 08.G.DSC.010 de 20 de noviembre del 2008, publicada en el Registro Oficial No. 498 de 31 de diciembre del 2008, para el año 2011 como año de implementación de las NIIF.

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) al 1 de enero del 2012 y el estado de situación financiera de apertura al 31 de diciembre del 2011, han sido preparados exclusivamente para ser utilizados por la administración de la Compañía como parte del proceso de conversión a NIIF para el año terminado el 31 de diciembre del 2011.

Los estados financieros de **BANYOTES S.A.**, al 31 de diciembre del 2011, fueron preparados de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad, los cuales fueron considerados como los principios de contabilidad previos (PCGA anteriores), tal como se define en la NIIF 1 Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera, para la preparación de los estados de situación financiera de acuerdo a NIIF.

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

2. INFORMACION GENERAL

BANYOTES S.A., se constituyó el 10 de marzo del 2008 es una compañía anónima. El objeto social de la Compañía es la planificación, promoción, compra venta de muebles e inmuebles, arriendos, administrar o negociar bienes inmuebles, para el cumplimiento de su objeto social la compañía podrá efectuar clase de actos o contratos permitidas por las leyes ecuatorianas. El domicilio principal de la encuentran ubicadas en la ciudad de Quito. El plazo de duración inicial de la Compañía es de 50 años.

3. BASES DE PRESENTACION Y POLITICAS CONTABLES

Estos Estados Financieros se han elaborado de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para

PYMES), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB). Además, se han considerado las disposiciones específicas de aplicación de NIIF establecidas por la Superintendencia de Compañías. Las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en la moneda funcional, es decir, Dólares Americanos (\$).

La fecha de transición de **BANYOTES S.A.**, es el 1 de enero del 2011, para lo cual se ha preparado el Balance de apertura bajo NIIF para PYMES (Sección 35) a dicha fecha. La fecha de adopción es el 1 de enero de 2012 de acuerdo a lo dispuesto por la Superintendencia de Compañías.

Nuevos Pronunciamientos Contables

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros intermedios los siguientes pronunciamientos contables han sido emitidos por el IASB, las cuales son de aplicación obligatoria a la fecha de emisión de los estados financieros:

Sección	Contenido	Fecha de Aplicación
Sección 1	Pequeñas y Medianas Entidades	Julio 2009
Sección 3	Presentación de Estados Financieros	Julio 2009
Sección 4	Estado de Situación Financiera	Julio 2009
Sección 5	Estado de Resultado Integral	Julio 2009
Sección 6	Estado de Cambios en el Patrimonio	Julio 2009
Sección 7	Estado de Flujo de Efectivo	Julio 2009
Sección 8	Notas a los Estados Financieros	Julio 2009
Sección 11	Instrumentos Financieros Básicos	Julio 2009
Sección 17	Propiedades, Planta y Equipo	Julio 2009
Sección 22	Pasivos y Patrimonio	Julio 2009
Sección 23	Ingresos de Actividades Ordinarias	Julio 2009
Sección 28	Beneficios a los Empleados	Julio 2009
Sección 29	Impuestos a las Ganancias	Julio 2009
Sección 35	Transición a la NIIF para las PYMES	Julio 2009

La administración de la Compañía estima que la adopción de las normas, antes descritas, no tendrá un impacto significativo en los estados financieros.

Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos en banco y efectivo en caja pendiente de depositar y los fondos asignados como caja chica, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses y sobregiros bancarios. Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

Cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar

La mayoría de las ventas se realizan con condiciones de crédito normales, y los importes de las cuentas por cobrar no tienen intereses. Cuando el crédito se amplía más allá de las condiciones de crédito normales, las cuentas por cobrar se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. Al final de cada periodo sobre el que se informa, los importes en libros de los deudores comerciales y otras 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. El

período de crédito sobre la venta de bienes es de 35, y 45 días y con acuerdos específicos el plazo flexible.

Las cuentas comerciales por cobrar 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 comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar 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.

Inventarios

Los inventarios son presentados al costo de adquisición o valor neto realizable, el menor. Son valuados con el método del costo promedio ponderado. Las importaciones en tránsito se encuentran registradas a su costo de adquisición.

Propiedades, planta y equipo

Las partidas de propiedades, planta y equipo se miden al costo menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro del valor acumulada. La compañía ha efectuado la revaluación los bienes inmuebles registrando el correspondiente ajuste con base al valor comercial indicado en la carta de pago del impuesto predial 2011 que fue el año de transición de NEC a NIIF. En el año 2012 no se realizó ningún ajuste debido a que el avalúo comercial no tenía ningún incremento significativo.

La depreciación se carga para distribuir el costo de los activos a lo largo de su vida útil estimada, aplicando el método de línea recta. En la depreciación de las propiedades, planta y equipo se utilizan las siguientes vidas útiles:

Edificios	20 años
Vehículos	5 años

Sobregiros y préstamos bancarios

Los gastos por intereses se reconocen sobre la base del método del interés efectivo y se incluyen en los costos financieros. Todos los costos por préstamos se reconocen en el resultado del periodo en el que se incurren.

Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar

Las cuentas comerciales por pagar 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, menos cualquier deterioro. El gasto por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconoce como costos financieros y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por pagar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultare inmaterial.

La Compañía tiene implementadas políticas de manejo de riesgo financiero para asegurar las compras de materia prima y materiales que se realizan efectuando un análisis por proveedor, en cuanto a la diversidad de precio, plazo y calidad.

Las cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar se clasifican en pasivos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como pasivos no corrientes.

Impuestos corrientes

Impuesto a la renta

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 nunca son gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período económico por parte del Servicio de Rentas Internas SRI.

Impuesto al valor agregado IVA y retenciones en el fuente del impuesto a la renta y del IVA

El IVA es un impuesto que se genera por las ventas el mismo que es compensado con el IVA pagado en compras, este tipo de impuesto se liquida mensualmente y la tasa actual es del 12% tanto para compras como para ventas.

Las retenciones en la fuente por renta e IVA son impuestos que se generan por las retenciones que la compañía de manera obligatoria debe efectuar por la adquisición de bienes y servicios, cuyo pago es mensual, los porcentajes de retención en la fuente y del IVA son establecidos por el Servicio de Rentas Internas de acuerdo al tipo de transacción.

Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse 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 período, 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 de dicho flujo de efectivo.

Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias

Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de bienes deben ser reconocidos cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones:

La Compañía ha transferido al comprador los riesgos y ventajas, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes;

La Compañía no conserva para sí ninguna implicación en la gestión corriente de los bienes vendidos, en el grado usualmente asociado con la propiedad, ni retiene el control efectivo sobre los mismos;

El importe de los ingresos ordinarios pueda medirse con fiabilidad;

Sea probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción; y

Los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad.

Utilidad neta por acción

La utilidad neta por participación se calcula considerando el promedio de acciones ordinarias en circulación durante el año.

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.

4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

El efectivo y equivalentes de efectivo 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:

	<u>Tipo de cuenta</u>	<u>Diciembre 31,</u>	
		<u>2012</u>	<u>2011</u>
Caja chica		113	114
Bancos			
HSBC Republic	Corriente	4.823	9.710
Mutualista Pichincha	Ahorros	58	0
		<u>4.881</u>	<u>9.710</u>
Total		<u>4.994</u>	<u>9.824</u>

5. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de los activos financieros es como sigue:

	<u>Diciembre 31,</u>	
	<u>2.012</u>	<u>2.011</u>
Clientes	6.212	4.702
Seguros Oriente Proyecto San Jose	0	5.620
Plasticos Dalmau S.A.	50.050	139.675
Subtotal	<u>56.262</u>	<u>149.997</u>
(-) Provisión para cuentas incobrables (A)	<u>(153)</u>	<u>(91)</u>
Total	<u><u>56.109</u></u>	<u><u>149.906</u></u>

El movimiento de la provisión para cuentas incobrables durante el año 2012 y 2011 es como sigue:

	(US\$ dólares)
Saldo inicial	(44)
Provisión 2011	(47)
Diciembre 31 2011	(91)
Provisión incobrables 2012	(62)
Diciembre 31, 2012	<u>(153)</u>

6. INVENTARIOS

Esta cuenta está constituida por los gastos de construcción del Edificio Cadaques, la construcción está a cargo de la empresa Famadal S.A., la misma que factura mediante la modalidad de reposición de gastos.

	<u>diciembre, 31</u>	
	<u>2.012</u>	<u>2.011</u>
Obras en ejecución edificio Cadaques	97.311	484.972
Departamento edificio Cadaques	0	(2.753)
Total	<u>97.311</u>	<u>482.219</u>

7. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS

En este rubro se incluye:

	Diciembre 31,	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Anticipos a proveedores	72.365	168.701
Credito tributario IVA	65.247	11.438
Retenciones del IVA	6.155	
Retenciones en la fuente	3.361	
Garantia seguros Oriente	<u>13.620</u>	
Total	<u><u>160.748</u></u>	<u><u>180.139</u></u>

8. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO - NETO

L

os bienes de la Compañía son:

<u>Descripcion</u>	<u>Historico</u>	<u>Acumulada</u>	<u>2.012</u>	<u>2.011</u>
Terrenos	2.462.466	0	2.462.466	1.340.159
Construcciones en curso	136.158		136.158	64.295
Edificios	995.532	21.674	973.858	341.237
Vehiculos	42.099	0	42.099	
Total	<u><u>3.636.255</u></u>	<u><u>(21.674)</u></u>	<u><u>3.614.581</u></u>	<u><u>1.745.691</u></u>

El movimiento de propiedades, neto es como sigue:

	<u>Costo</u>	<u>Depreciacion</u>	<u>Valor</u>
	<u>Historico</u>	<u>Acumulada</u>	<u>Neto</u>
Saldo inicial	1.783.632	(14.955)	1.768.677
Adiciones	64.295		64.295
Bajas	(68.535)	0	(68.535)
Gasto depreciacion		(18.746)	(18.746)
Diciembre 31, 2011 - NEC	<u>1.779.392</u>	<u>(33.701)</u>	<u>1.745.691</u>
Ajustes adpocion NIIF	1.124.884	33.701	1.158.585
Diciembre 31, 2011 - NIIF	<u>2.904.276</u>	<u>0</u>	<u>2.904.276</u>
Adquisiciones	731.979		731.979
Gasto depreciacion		(21.674)	(21.674)
Diciembre 31, 2012	<u><u>3.636.255</u></u>	<u><u>(21.674)</u></u>	<u><u>3.614.581</u></u>

9. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

El saldo de esta cuenta está constituido por sobregiros y obligaciones bancarias que la compañía mantiene con las siguientes instituciones financieras:

<u>Obligacion</u>		<u>Tasa</u>	<u>Fecha</u>	<u>Saldo</u>	<u>Registro Banco Central</u>	
<u>Numero</u>	<u>Plazo</u>	<u>de</u>	<u>de</u>	<u>al</u>	<u>del Ecuador</u>	
		<u>Interese</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>31/12/2012</u>	<u>Numero</u>	<u>Fecha</u>
4600070587	340	2,32%	19/09/2013	250.000	121250 / 121252	01/11/2012
4600071478	302	2,31%	19/09/2013	250.000	121358	30/11/2012
4600073862	357	2,31%	19/09/2013	80.000	121251	01/11/2012
				580.000		
Sobregiro bancario (Banco Pichincha)				<u>23.213</u>		
Total				<u>603.213</u>		

10. ANTICIPOS RECIBIDOS DE CLIENTES

El detalle con los principales proveedores es como sigue:

	<u>Diciembre, 31</u>	
	<u>2.012</u>	<u>2.011</u>
Dra. Cecilia Alvarez Dpto. 403		65.000
Dra. Beatriz Pesantes Dpto. 204		10.000
Andrea Molina Dpto. 304		27.567
Roberto Escobar Dpto. 301		28.000
Geovanna Osorio Dpto. 104		2.500
Fernando Hidalgo Dpto. 201	95.528	
Andres Carrera Dpto. 103	21.753	
	<u>117.281</u>	<u>133.067</u>

11. OTROS PASIVOS CORRIENTES

El detalle de esta cuenta es como sigue:

	<u>Diciembre 31,</u>	
	<u>2.012</u>	<u>2.011</u>
Compañías relacionadas		
Textiles Mar y Sol S.A.	125.000	0
	<u>125.000</u>	<u>0</u>
Cuentas por pagar accionistas		
Dalmau Pinto Alejandro	13.591	14.807
Pinto Mariana	585.171	639.835
Dalmau Pinto Juan Fernando	585.171	639.222
Dalmau Pinto Maria Lorena	585.171	639.222
	<u>1.769.104</u>	<u>1.933.086</u>
Otras cuentas por pagar		
Combira	2.293	
Garantía señora Maricela Barreno	600	
Flexnet del Ecuador	25.000	
	<u>27.893</u>	
Total	<u><u>1.921.997</u></u>	<u><u>1.933.086</u></u>

12. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Capital Social:

El capital social de **BANYOTES S.A.** al 31 de diciembre del 2012 y 2011 fue de US\$ 800 dividido en ochocientas acciones ordinarias y nominativas de dólar cada una. El detalle de los accionistas es como sigue:

<u>Accionista</u>	<u>Capital Social</u>	<u>Numero de Acciones</u>	<u>Porcentaje de Participacion</u>
Dalmau Pinto Juan	264	264	33%
Dalmau Pinto Lorena	264	264	33%
Pinto Davila Mariana	264	264	33%
Dalmau Pinto Alejandro	8	8	1%
Total	<u><u>800</u></u>	<u><u>800</u></u>	<u><u>100%</u></u>

Reserva Legal

De conformidad con la Ley de Compañías; de la utilidad anual se transferirá el 10% como reserva legal. Dicha reserva deberá provisionarse hasta que ésta alcance por lo menos el 50% del capital social pagado, esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, pudiendo ser capitalizada en su totalidad, o utilizada para absorber pérdidas.

13. OTROS RESULTADOS INTEGRALES

El saldo de esta cuenta acumula las revaluaciones de los activos fijos, en base a la carta de pago del impuesto predial y en apego a la resolución de la Superintendencia de Compañías No. SC.ICI.CPAIFRS.G. 11.015 del 30 de diciembre del 2011. El detalle de estos ajustes es como sigue:

	<u>Reserva por</u> <u>Revaluacion de</u> <u>Propiedad planta</u> <u>y equipo</u>
Propiedad planta y equipo	
Edificios	92.243
Terrenos	1.066.343
Total	<u><u>1.158.586</u></u>

14. CONCILIACION TRIBUTARIA

La determinación del impuesto a la renta, se presentan en la siguiente conciliación tributaria:

Determinación del Impuesto a la renta

Utilidad Contable	71.911
(Más) Gastos No Deducibles	<u>2.959</u>
Base Imponible para el Impuesto a la Renta	74.870
IMPUESTO A LA RENTA 2012	17.220
Saldo Retenciones Fuente 2011	(4.141)
Retenciones en la Fuente año 2012	(10.680)
Anticipo de Impuesto a la Renta 2012	<u>(5.759)</u>
SALDO A FAVOR DE LA COMPAÑÍA	<u><u>3.360</u></u>


JUAN FERNANDO DALMAU
GERENTE GENERAL
BANYOTES S.A.


YADIRA NARVAEZ
CONTADORA
C.P.A. 24.415