

BYRACO BIENES RAÍCES Y CONSTRUCCIONES Q.A. LTDA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

(Cifras expresadas en miles de dólares estadounidenses)

NOTA 1.- OPERACIONES

La Compañía fue constituida el 26 de julio de 1984 en la ciudad de Quito - Ecuador e inscrita en el Registro Mercantil el 29 de noviembre de 1984, bajo la denominación de Byraco Bienes Raíces y Construcciones Q.A. Ltda.

Su objeto social es la compra, venta, permuta, arrendamiento, alquiler y correduría de toda clase de bienes muebles e inmuebles; administración directa o por terceros de locales comerciales, centros industriales, agrícolas de muestras o exposición.

Actualmente la Compañía tiene como actividad principal el arrendamiento de bienes inmuebles.

NOTA 2.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

2.1. Declaración de Cumplimiento

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2014 y 2013 han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

2.2. Bases para la preparación de los estados financieros

Los estados financieros de Byraco Bienes Raíces y Construcciones Q.A. Ltda. al 31 de diciembre de 2014, comprenden el estado de situación financiera, el estado de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros.

2.3. Registros contables y unidad monetaria

Los estados financieros y los registros de la Compañía se presentan en dólares de los Estados Unidos de América, la moneda oficial adoptada por la República del Ecuador a partir de marzo de 2000.

2.4. Efectivo y equivalentes de efectivo

Efectivo y equivalentes al efectivo incluye los recursos de alta liquidez de los cuales dispone la entidad para sus operaciones regulares y que no está restringido su uso, se registran partidas como: caja, depósitos en bancos, e inversiones de alta liquidez (menores a tres meses). Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

NOTA 2- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES **(Continuación)**

2.5 Propiedades y equipo

2.5.1 Medición en el momento del reconocimiento

Las partidas de propiedades y equipo se registran inicialmente por su costo.

El costo de propiedades y equipo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo, su puesta en condiciones de funcionamiento.

2.5.2 Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo

Después del reconocimiento inicial, las propiedades y equipo son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

Los gastos de reparaciones y mantenimiento se imputan a resultados en el periodo en que se producen.

2.5.3 Método de depreciación y vidas útiles

El costo o valor revaluado de propiedades y equipo se deprecia de acuerdo con el método del 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.

A continuación se presentan las principales partidas de propiedades y equipo y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

	<u>% Vida útil</u>
Equipos de oficina	10
Muebles y enseres	10
Vehículos	20

2.5.4 Retiro o venta de propiedades y equipo

La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedades y equipo 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 subsidiario de propiedades revaluadas, el saldo de la reserva de revaluación es transferido directamente a utilidades retenidas.

NOTA 2- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES **(Continuación)**

2.6. Propiedades de inversión

Son aquellas mantenidas para producir rentas, plusvalías o ambas y se miden inicialmente al costo incluyendo los costos de la transacción. Luego del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son medidas a su valor razonable.

Las ganancias o pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable de la propiedad de inversión se incluyen en los resultados del período en que se originan.

2.7. 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 impositivos o deducibles y partidas que son gravables o deducibles.

2.8. Beneficios a Empleados

2.8.1 Jubilación Patronal y Bonificación por desahucio

El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal y bonificación por desahucio) es determinado utilizando valoraciones actuariales realizadas al final de cada período.

2.8.2 Partición a trabajadores

De acuerdo con disposiciones legales, los trabajadores tienen derecho a una partición del 15% sobre las utilidades anuales, esta provisión es registrada con cargo a los resultados del ejercicio en que se devenga, con base en las sumas por pagar exigibles.

2.9. Reserva legal

La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 5% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

2.10. Reconocimiento de ingresos y gastos

El ingreso es reconocido cuando el riesgo y los beneficios significativos de propiedad han sido transferidos al comprador y no subsisten incertidumbres sobre reversos significativos.

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. Redasificaciones

Ciertas cifras de los estados financieros del año 2013, fueron redasificados para hacerlas comparables con las del año 2014.

NOTA 3- ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES

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 del conocimiento disponible al momento, los cuales podrán llegar a diferir de sus efectos finales.

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Las revisiones a las estimaciones contables se reconocen en el período de la revisión y períodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

NOTA 4- EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

A 31 de diciembre del 2014 incluye el efectivo en bancos locales.

NOTA 5- PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Corresponde a un lote de terreno de 6.835 metros cuadrados, de los cuales se dividen en locales comerciales, y se perciben rentas mensuales.

NOTA 6- OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

A 31 de diciembre, comprende:

	2014	2013
Con la administración tributaria	-	1
Con el IESS	1	1
Impuesto a la renta (Ver Nota 8)	-	-
Participación trabajadores por pagar (Ver Nota 8)	18	23
Total	19	25

NOTA 7- OTROS PASIVOS CORRIENTES

A 31 de diciembre del 2014 y 2013, corresponde a las garantías recibidas por los arrendos de los locales, debidamente establecidos en los contratos de arrendamiento.

NOTA 8- IMPUESTO A LA RENTA

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto al arrenda se calcula en un 22% sobre las utilidades sujetas a distribución. A partir del año 2010, los dividendos distribuidos a favor de socios personas naturales residentes en el Ecuador y de sociedades domiciliadas en paraísos fiscales, o en jurisdicciones de menor imposición, se encuentran gravados para efectos del impuesto al arrenda.

NOTA 8- IMPUESTO A LA RENTA (Continuación)

Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable es como sigue:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Utilidad contable antes de impuesto a la renta y participación empleados	118	151
15% participación empleados	<u>(18)</u>	<u>(23)</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta	100	128
Mas gastos no deducibles	<u>13</u>	<u>21</u>
Base imponible	113	149
Impuesto a la renta calculado	25	33
Anticipo de impuesto a la renta determinado	<u>9</u>	<u>-</u>
Impuesto a la renta causado	<u>25</u>	<u>33</u>
Retenciones en la fuente del año	(29)	(33)
Crédito Tributario años anteriores	<u>-</u>	<u>-</u>
Crédito tributario de impuesto a la renta	<u>(4)</u>	<u>(0)</u>

De conformidad con disposiciones tributarias vigentes, el impuesto mínimo a pagar es el mayor entre el impuesto causado y el anticipo determinado. Para el caso de la Compañía el impuesto causado constituyó el impuesto a la renta para el presente ejercicio fiscal.

NOTA 9.- CUENTAS POR PAGAR RELACIONADAS

Al 31 de diciembre, comprende cuentas por pagar a socios. Estos préstamos no generan intereses y no se establecen fechas de vencimiento.

NOTA 10.- PROVISIÓN POR BENEFICIOS EMPLEADOS

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, corresponde a la provisión por jubilación patronal y desahucio determinada por un actuario independiente, el movimiento es como sigue:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Saldo al inicio	58	-
Provisión	17	-
Pagos	<u>(38)</u>	<u>58</u>
Saldo al cierre	<u>37</u>	<u>58</u>

NOTA 11.- CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, el capital social está constituido por 1.200 participaciones, de valor nominal de US\$ 1 cada una.

NOTA 12.- PRECIOS DE TRANSFERENCIA

Según Resolución NAC-DGERCGC13-00011 del 16 de Enero del 2013 y publicado en Registro Oficial No. 878 del 24 de Enero del 2013; establece que las Compañías que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales o del exterior, dentro de un mismo periodo fiscal en un monto acumulado superior a los US\$ 3.000.000, deberán presentar al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas.

Adicionalmente aquellas Compañías que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales o del exterior, dentro de un mismo periodo fiscal en un monto acumulado superior a los US\$ 6.000.000, deberán presentar adicionalmente al Anexo, el Informe de Precios de Transferencia.

La Compañía no ha superado los montos establecidos para la presentación del estudio de precios de transferencia.

NOTA 13.- REFORMAS TRIBUTARIAS

Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal

El Suplemento del Registro Oficial No. 405 del 29 de Diciembre del 2014; expide la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal la cual contiene reformas al Código Tributario, reformas a la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, reformas al Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, reformas a la Ley Refortalecedora para la Equidad Tributaria del Ecuador, reformas a la Ley para la Reforma de las Finanzas Públicas entre otras reformas.

Con respecto a las reformas a la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno se incluye entre otros las siguientes reformas importantes:

- Exoneración del pago de impuesto a la renta, por 10 años, para el caso de inversiones nuevas y productivas en los sectores económicos determinados como industrias básicas de conformidad con la Ley,
- Se incorporan los conceptos de Residencia Fiscal para personas naturales y jurídicas,
- Establece que los incrementos patrimoniales no justificados serán considerados como ingresos gravables,
- Las utilidades provenientes de la enajenación de acciones, participaciones y otros se consideran como ingresos gravables del impuesto a la renta
- La depreciación generada por la revaluación de activos fijos no será deducible
- No serán deducibles los costos y gastos por promoción y publicidad de alimentos preparados con corte de procesamiento.

NOTA 13.- REFORMAS TRIBUTARIAS

(Continuación)

- La tarifa impositiva para los ingresos gravables de las sociedades será del 22%. No obstante, la tarifa impositiva será del 25% cuando sus socios, accionistas, partícipes entre otros, se encuentren domiciliados en paraísos fiscales o cuando la sociedad no informe sobre la participación de sus accionistas, socios, partícipes entre otros conforme las disposiciones del Servicio de Rentas Internas.
- Para el cálculo del anticipo de impuesto a la renta se deducirán de los activos y el patrimonio los saldos originados en la revalorización de activos producto de la aplicación de las NIF.
- Incluye disposiciones para el castigo de cuentas por cobrar.

NOTA 14.- GESTIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

Las actividades de la Compañía la exponen a varios riesgos financieros como: riesgo de crédito y riesgo de liquidez.

La gestión del riesgo está a cargo de la Gerencia General de la Compañía, que se encarga de identificar, evaluar y cubrir los riesgos financieros con la colaboración de todas las áreas operativas de la Compañía, de manera que estos riesgos no afecten de manera significativa al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia de los resultados de la Compañía.

A continuación se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la Compañía y una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte de la Compañía.

Riesgo de crédito: El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía.

Riesgo de liquidez: La Gerencia General de la Compañía es la responsable de la gestión de liquidez. Permanente y continuamente se evalúan las necesidades de liquidez que tiene la Compañía, para la cual se ha establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez de manera que la gerencia pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo así como la gestión de liquidez de la Compañía.

La Administración maneja el riesgo de liquidez manteniendo reservas, facilidades financieras adecuadas, monitoreando continuamente los flujos efectivos proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos financieros.

Riesgo de capital: El objetivo principal de la Compañía en relación a la gestión de su capital es asegurar que estará en capacidad de mantener su negocio en marcha, y proporcionar a los propietarios el máximo rendimiento esperado.

La Administración de la Compañía realiza una revisión frecuente de la composición de capital y los riesgos de cada uno.

NOTA 14.- GESTIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS (Continuación)

La Administración efectúa una evaluación periódica de la posición financiera de la Compañía, misma que de acuerdo a la Administración de la Compañía demuestra que existe la capacidad suficiente para continuar como negocio en marcha y es adecuada en relación al mercado en que se desarrolla la misma.

Índices financieros: Los principales indicadores financieros de la Compañía se detallan a continuación:

Capital de trabajo: US\$ (21) mil

Índice de liquidez: 67 %

Pasivos totales / patrimonio: 234 %

Deuda financiera / activos totales: 1 %

La Administración considera que los índices financieros antes mencionados están dentro de los parámetros adecuados para una organización del tamaño y nivel de desarrollo de la Compañía.

NOTA 15.- APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2014 han sido aprobados por la Gerencia y serán presentados a los Socios y Junta Directiva para su aprobación. En opinión de la Gerencia, los estados financieros serán aprobados por la Junta Directiva sin modificaciones.

NOTA 16.- EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre de 2014 y la fecha de emisión del informe de los auditores externos, 10 de marzo de 2015, no se produjeron otros eventos que en la opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros, y que no estuvieran revelados en los mismos o en sus notas.